

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Adopté

AMENDEMENT

N ° CE224

présenté par

Mme Do, M. Portarrieu, Mme Brulebois, Mme Tiegna, Mme Blanc, Mme Valetta Ardisson, M. Gaillard, Mme Thillaye, Mme Toutut-Picard, Mme Hérin, Mme Mauborgne, M. Thiébaud, M. Besson-Moreau, Mme Faure-Muntian, M. Cazenove, M. Cédric Roussel, Mme Mireille Robert, Mme Michel, Mme Le Meur et Mme Françoise Dumas

ARTICLE 24

Après l'alinéa 2, insérer l'alinéa suivant :

« *I bis.* – À la fin du 5° de l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme, les mots : « permis de construire » sont remplacés par les mots : « qu'aucun permis de construire n'ait été obtenu alors que celui-ci était requis ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Il arrive que des constructions aient été déclarées illégales, soit parce que le permis de construire a été invalidé, soit parce que le PLU a été modifié avant la construction, ou pour toutes autres raisons plus ou moins graves. Dans de nombreux cas, la construction n'est pas démolie, et, puisque l'immeuble existe, le mieux est qu'il soit utilisé. Surtout en zone tendue, bien évidemment.

Or, étant donné que la construction est illégale, il est impossible d'y effectuer des travaux nécessitant un permis ou une déclaration de travaux. Cela met les utilisateurs dans une situation délicate : ils utilisent un bâtiment qui existe de fait, mais qui ne peut pas être l'objet de certaines réparations, jugées parfois indispensables. Ce processus peut favoriser l'habitat indigne ou des situations inconfortables, voire absurdes, et peut pénaliser des occupants qui ne sont pas en cause.

C'est pourquoi il est actuellement prévu par la loi qu'au-delà d'un délai de dix ans, nous puissions procéder aux travaux d'entretien ou aux modifications qui nécessitent une autorisation. Bien évidemment, cette prescription est assortie de plusieurs exceptions afin d'éviter les situations dangereuses ou pour éviter d'encourager les constructions illégales et les manœuvres qui viendraient anticiper une future prescription. Par exemple, dans certaines zones très touristiques, des personnes pourraient construire en espérant bénéficier de la prescription. Ce serait encourager le fait accompli.

D'où ces exceptions. Les constructions réalisées sans aucun permis ne bénéficient pas de la prescription. Ce que le législateur visait, ce sont bien évidemment les constructions réalisées sans permis alors que celui-ci était nécessaire. Or certaines constructions n'exigent qu'une déclaration préalable. Si la non-opposition à cette déclaration est invalidée suite à un recours, la construction devient illégale. Or le texte de la loi, tel qu'il est écrit, interdit toute prescription dans ces cas, car comme il n'y a pas eu de permis, le texte s'applique. Il s'agit manifestement d'un oubli du législateur.

Il semble nécessaire de corriger cet oubli, en précisant tout simplement que la prescription ne s'applique pas pour les constructions réalisées sans permis alors que celui-ci était requis (autrement dit, toutes les personnes qui ont construits sans demander de permis de construire alors que cette demande est obligatoire, pour ceux-là il n'y a pas de prescription car il s'agit dans ce cas de comportement frauduleux).

Cela permettra de mettre fin à des situations ubuesques, dans lesquelles des aménagements qui ne nécessitaient pas de permis ne pourront jamais faire l'objet de travaux de manière légale, au détriment des occupants.

Il s'agit d'une mesure de bon sens qui clarifie le droit et qui permettra un meilleur entretien d'un certain nombre d'installations existantes, sans faire courir aucun risque d'effet d'aubaine, puisque toutes les exceptions souhaitées à l'origine par le législateur sont conservées.

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Retiré

AMENDEMENT

N ° CE223

présenté par

Mme Do, M. Portarrieu, Mme Brulebois, Mme Blanc, M. Besson-Moreau, Mme Tiegna, Mme Valetta Ardisson, Mme Thillaye, M. Gaillard, Mme Melchior, Mme Mauborgne, Mme Toutut-Picard, Mme Hérin, M. Thiébaud, M. Cazenove, Mme Faure-Muntian, M. Cédric Roussel, Mme Mireille Robert, Mme Michel et M. Masségli

ARTICLE 24

Substituer à l'alinéa 3 les cinq alinéas suivants :

« II. – L'article L. 480-13 du même code est ainsi modifié :

« 1° Les premier et deuxième alinéas sont ainsi rédigés :

« « Lorsqu'une construction a été édifiée conformément à un permis de construire, la démolition ne peut être prononcée par un tribunal de l'ordre judiciaire du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique, que si l'une des deux conditions énoncées aux 1° et 1° *bis* du présent article est remplie :

« 1° La construction est située dans l'une des zones suivantes : » »

« 2° Avant le 2°, il est inséré un 1° *bis* ainsi rédigé :

« « 1° *bis* Le tribunal est saisi par le représentant de l'état dans le département sur le fondement de la deuxième phrase de l'article L. 600-6. » »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Dans le projet de loi ELAN, il y a une proposition qui rend un article du code de la construction particulièrement complexe et ambigu. Sans vouloir entrer dans les détails, disons qu'il ajoute une condition « sauf si » à d'autres conditions logiques imbriquées. Puisque le texte doit être modifié, Nous pourrions en profiter pour reprendre l'alinéa et lui donner une structure logique beaucoup plus simple.

Nous pouvons exprimer très simplement le sens qu'ELAN a voulu donner, d'après l'étude d'impact : la démolition d'une construction réalisée conformément à un permis de construire ne

peut être prononcée par un tribunal que dans deux cas : soit la construction est située dans certaines zones ; soit c'est le Préfet qui le demande suite à une annulation du permis faisant suite à un déferé préfectoral. Autrement dit le Préfet peut demander une démolition quelle que soit la zone de construction.

Je propose tout simplement de redonner au passage sa clarté logique.

Une meilleure clarté et une plus grande simplicité du droit, quand c'est possible, contribueront à une meilleure efficacité du contentieux de l'urbanisme, et de ce fait, à une meilleure efficacité de la construction en général : cela évitera à tout le monde de perdre du temps.

Notes :

Sur le fond rien ne change par rapport au projet de loi ELAN. La possibilité de demander une démolition a été substantiellement restreinte depuis la loi du 6 août 2015 : la démolition n'est possible que si l'ouvrage se trouve dans l'une des quinze zones énumérées à l'article L. 481-13 du code de l'urbanisme. Le groupe de travail Maugué, suivant une recommandation de la DHUP, a estimé qu'il serait nécessaire d'étendre la possibilité pour le Préfet de demander la démolition à toutes les zones, dès lors que le permis a été annulé suite à une demande du préfet auprès du tribunal administratif. En effet, ces cas correspondent à des situations où la démolition peut être légitimement demandée.

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Retiré

AMENDEMENT

N ° CE225

présenté par

Mme Do, M. Portarrieu, Mme Toutut-Picard, Mme Valetta Ardisson, Mme Tiegna, M. Gaillard, Mme Thillaye, Mme Melchior, Mme Hérin, Mme Brulebois, Mme Mauborgne, Mme Fontenel-Personne, M. Thiébaud, M. Cazenove, Mme Faure-Muntian, Mme Blanc, Mme Mireille Robert, M. Masségli, M. Besson-Moreau, Mme Michel, Mme Genetet, Mme Le Meur et
Mme Françoise Dumas

ARTICLE 24

Après l'alinéa 9, insérer les trois alinéas suivants :

« 1° *bis* Après l'article L. 600-1-4, il est inséré un article L. 600-1-5 ainsi rédigé :

« *Art. L. 600-1-5.* – Par dérogation aux dispositions organisant les recours contre une décision administrative, le recours gracieux pour excès de pouvoir à l'encontre d'une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code est déposé dans un délai d'un mois à partir de la date d'affichage en mairie. L'autorité saisie dispose d'un mois pour donner sa réponse.

« Un recours contentieux doit être déposé dans un délai de deux mois à compter de la date initiale précitée lorsqu'un recours gracieux n'a pas été déposé, ou bien dans un délai de trois mois à compter de la date initiale précitée lorsqu'un recours gracieux a été déposé. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le délai de recours contentieux contre un permis de construire est aujourd'hui de deux mois. Cela peut paraître raisonnable, mais comme l'introduction d'un recours gracieux proroge toute la procédure de la durée nécessaire au traitement du recours gracieux, cela peut porter à six mois la durée totale pour déposer un recours contentieux, dans le cas où un recours gracieux a été déposé. Cela fait peser sur l'opérateur une incertitude pendant une durée importante, ce qui constitue un frein à la construction. Une réduction des délais est attendue par de nombreux acteurs.

La solution la plus simple serait de réduire de moitié chaque délai : le délai pour déposer un recours contentieux après un recours gracieux, le délai pour déposer un recours gracieux, et le délai pour répondre à ce recours. Par contre, lorsqu'il n'y a pas de recours gracieux, il sera toujours possible de déposer un recours contentieux dans un délai de deux mois.

Cela permettra de réduire à trois mois le délai maximal pour déposer un recours contentieux, et à deux mois le délai minimal, ce qui peut paraître tout à fait raisonnable.

La réduction de ce délai permettra une meilleure sécurité juridique pour les opérateurs, sans pour autant freiner le droit légitime au recours. Cela constitue une bonne manière de faciliter la construction.

Pour donner plus de visibilité aux acteurs et pour les rassurer, il est préférable de fixer cette règle de fonctionnement par voie législative.

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Retiré

AMENDEMENT

N ° CE226

présenté par

Mme Do, M. Portarrieu, Mme Brulebois, M. Démoulin, Mme Valetta Ardisson, M. Gaillard, Mme Tiegna, Mme Thillaye, Mme Hérin, Mme Toutut-Picard, Mme Mauborgne, M. Thiébaud, M. Cazenove, Mme Faure-Muntian, Mme Mireille Robert, M. Saint-Martin, Mme Fontenel-Personne, Mme Blanc, M. Besson-Moreau, M. Masségli, M. Cédric Roussel, Mme Michel, Mme Le Meur et Mme Françoise Dumas

ARTICLE 24

Après l'alinéa 12, insérer les deux alinéas suivants :

« Après l'article L. 600-3, il est inséré un article L. 600-3-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 600-3-1.* – Lorsqu'une personne physique ou morale défère une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code, et assortit son recours d'une demande de suspension, le juge des référés qui estime, après avoir jugé que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice n'affectant qu'une partie du projet peut être régularisé, limite à cette partie la portée de la suspension qu'il prononce le cas échéant. Le refus de faire droit à une suspension partielle est motivé ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Aujourd'hui, il est possible, depuis la loi du 13 juillet 2006, de procéder à une annulation partielle d'un permis de construire (ou bien de reporter le jugement) pour permettre la régularisation d'un aspect du projet qui jugé fautif mais régularisable. C'est une possibilité très appréciée par les opérateurs, car elle permet d'améliorer un projet, lorsqu'il contient quelques erreurs, sans avoir à subir le couperet fatal d'une annulation totale. D'ailleurs le projet de loi ELAN prévoit d'imposer au juge cette annulation partielle lorsqu'elle est possible, sauf avis motivé, et c'est une excellente chose.

Il semblerait logique de donner la même possibilité pour les référés suspensifs. Le référé, comme nous le savons, est une procédure d'urgence qui permet au juge d'ordonner une suspension des travaux, s'il l'estime nécessaire, en attendant que le dossier soit jugé au fond. Mais pour l'instant, le juge ne peut pas prononcer de suspension partielle. Dans certains cas il devra suspendre la totalité du projet, même si le vice est régularisable.

Or dans la pratique, une suspension en référé conduit dans la plupart des cas à un abandon pur et simple du projet. En effet le référé est considéré comme un indice important qui renseigne sur la décision qui sera prise plus tard par le juge. Et comme le risque financier est substantiel et que l'incertitude dure trois ans en moyenne, si le requérant fait appel, les opérateurs préfèrent souvent abandonner le projet.

C'est vraiment dommage, car dans de nombreux cas une suspension partielle serait possible. Une telle suspension partielle permettra de continuer les travaux et en même temps rassurera l'opérateur sur la suite des opérations, car il pourra constater que le reste du projet a été accepté par le juge. Il n'aura qu'à rectifier les points et verra dans les attendus du jugement des motifs qui l'aideront à mener cette régularisation.

Cette extension du rejet partiel au référé est une mesure de bon sens qui permettra une meilleure efficacité du secteur de la construction, sans nuire en aucune manière aux droits de recours garanti par la constitution.

Il paraît logique d'appliquer au référé le même principe de suspension partielle qui est appliqué pour les contentieux lorsque c'est possible (projet ELAN dans son article 24, III, 5°). Une suspension complète équivaut souvent à un abandon du projet, car les pétitionnaires estiment que le référé est un avant-goût d'un jugement sur le fond. Si une suspension est prononcée, vu les sommes engagées et le coût du contretemps lié à un contentieux, les pétitionnaires ne prennent souvent pas le risque de continuer. Mais si la suspension n'est que partielle, ils pourront continuer les travaux, et sont assurés que les parties considérées comme non viciées seront validées.

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Retiré

AMENDEMENT

N ° CE228

présenté par

Mme Do, M. Portarrieu, Mme Brulebois, M. Gaillard, Mme Tiegna, Mme Valetta Ardisson, Mme Melchior, Mme Thillaye, M. Cazenove, Mme Toutut-Picard, Mme Mauborgne, Mme Blanc, M. Thiébaud, M. Saint-Martin, M. Besson-Moreau, Mme Faure-Muntian, Mme Mireille Robert, M. Cédric Roussel, Mme Michel et Mme Le Meur

ARTICLE 24

Après l'alinéa 24, insérer l'alinéa suivant :

« c) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Le juge administratif peut alors demander au requérant, en tenant compte de sa situation, dans le double objectif de dissuader les comportements abusifs et de compenser le préjudice subi par le pétitionnaire, d'octroyer à ce dernier des dommages et intérêts pour un montant maximum correspondant au préjudice prévisible et probable provoqué par ce comportement. Ce préjudice sera estimé en incluant le coût induit ainsi que le manque à gagner. Le juge peut également demander, selon la situation du requérant, le remboursement à l'administration des frais de justice, sans préjudice du versement de l'amende mentionnée à l'article R. 741-12 du code de justice administrative. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le droit au recours est un droit constitutionnel garanti par la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, mais les citoyens ont également le droit de ne pas être entravés dans la conduite de leurs affaires par des recours abusifs. Or il existe de nombreux recours abusifs dans le domaine de la construction.

Ceux-ci peuvent conduire à l'abandon d'un projet même quand ils ne sont pas fondés et qu'ils n'ont aucune chance d'aboutir, et peuvent avoir été déposés uniquement dans le but de faire un chantage, en demandant par exemple de l'argent contre l'abandon du recours. En effet, la durée du recours peut être longue, trois ans en moyenne lorsqu'il y a appel, et pendant ce temps les travaux sont interrompus, les clients ne signent pas, les banques ne prêtent pas, et les notaires refusent en général de pratiquer des actes officiels. De quoi faire pression sur les opérateurs.

Le projet de loi ELAN propose par ailleurs de faciliter le versement de dommages et intérêts en cas de recours abusif. C'est une excellente chose, mais il faut pouvoir agir sur leurs montants, qui sont en France trop faible, en particulier dans le cadre des recours abusifs.

C'est pourquoi il est nécessaire d'encourager le juge à prendre en compte la dissuasion lorsqu'il fixe le montant des dommages et intérêts, tout en restant fidèle au principe de réparation, qui est d'usage en France, puisque le montant réclamé restera lié au préjudice subi. Mais comme le préjudice est parfois très important, le juge pourra être conduit à ne pas condamner le fautif à verser un montant à la hauteur de cette somme, car il pourra estimer qu'une somme trop importante remet en cause le droit au recours. Il estimera donc comme à son habitude, cette somme en fonction du contexte. Mais la loi l'encouragera explicitement à prendre en compte l'objectif de dissuasion. Comme l'objectif de dissuasion est lié à l'intention de celui qui a déposé un recours abusif, et que cette intention se mesure au préjudice prévisible et probable, le juge se fondera sur le préjudice prévisible et probable, pour reprendre l'expression utilisée dans ce type de cas.

Il n'est pas juste que des personnes qui gênent des projets utiles à la société par volonté de nuire, par bêtise ou dans le but d'exercer un chantage, ne soient pas condamnées d'une manière qui puisse dissuader d'autres personnes d'en faire autant. Cette amendement peut contribuer à décourager les recours déloyaux.

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Retiré

AMENDEMENT

N ° CE227

présenté par

Mme Do, M. Portarrieu, Mme Brulebois, Mme Melchior, Mme Tiegna, Mme Valetta Ardisson, M. Gaillard, Mme Thillaye, Mme Blanc, Mme Hérin, M. Besson-Moreau, Mme Toutut-Picard, Mme Mauborgne, M. Thiébaud, M. Cazenove, Mme Faure-Muntian, M. Saint-Martin, Mme Michel, Mme Fontenel-Personne, Mme Mireille Robert, Mme Le Meur et Mme Françoise Dumas

ARTICLE 24

Après l'alinéa 35, insérer les deux alinéas suivants :

« III *bis*. – Le livre VI du même code est complété par un article L. 600-14 ainsi rédigé :

« *Art. L. 600-14.* – Lorsqu'il est saisi d'un recours pour excès de pouvoir à l'encontre d'une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code, le juge administratif examine la validité de l'intérêt pour agir du requérant et la recevabilité de la demande dans un délai de trois mois, et porte rapidement sa décision à la connaissance du requérant et du pétitionnaire. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

La longueur des délais de jugement des contentieux constitue un frein important et un coût substantiel qui gêne la construction et provoque l'abandon de certains projets. Ainsi, d'après l'étude d'impact du projet de loi, un recours dure deux ans en moyenne, auquel il faut ajouter encore un an pour si le requérant fait appel. À défaut d'encadrer la durée de ces recours, il serait souhaitable d'aller vite dans l'examen de la recevabilité du recours, et de fixer un délai prévisible.

Demander au tribunal d'examiner la recevabilité du recours en trois mois permettrait d'évacuer rapidement certaines demandes et permettrait aux opérateurs d'être libérés d'une gêne inutile, sans pour autant faire peser sur l'administration une contrainte trop difficile.

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Retiré

AMENDEMENT

N ° CE237

présenté par

Mme Do, M. Sorre, Mme Thillaye, M. Portarrieu, Mme Brulebois, Mme Brunet, M. Damaisin, M. Gaillard, M. Paluszkiewicz, Mme Valetta Ardisson, Mme Fontenel-Personne, M. Ardouin, Mme De Temmerman, M. Cellier, Mme Piron, Mme Tiegna, Mme Genetet, Mme Le Meur et Mme Françoise Dumas

ARTICLE 34

I. – Après le mot :

« communes »,

supprimer la fin de l'alinéa 22.

II. – En conséquence, compléter cet alinéa par la phrase suivante :

« À la demande du locataire, le propriétaire est tenu de lui préciser, au moment de la signature du contrat ou pendant la durée du bail, la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges récupérables au sens de l'article 23. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le projet de loi ELAN précise que le bailleur est tenu de préciser au locataire la quote-part pour chacune des catégories de charges. Cette communication peut paraître un peu lourde, d'autant que le paiement des charges se fait sur la base d'un forfait qui est précisé au contrat et qui ne peut donner lieu à aucune régularisation ultérieure.

Afin de simplifier l'utilisation du bail mobilité, il serait souhaitable de ne pas obliger le bailleur à transmettre systématiquement la quote-part à chaque bail. Par contre, si le locataire l'exige, le bailleur devra lui fournir cette information, afin qu'il puisse vérifier que le montant du forfait n'est pas disproportionné.

Cette mesure permettra de simplifier l'utilisation du bail mobilité sans remettre en cause le droit du locataire, qui pourra toujours demander à prendre connaissance des quotes-parts.

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Retiré

AMENDEMENT

N ° CE235

présenté par

Mme Do, M. Sorre, Mme Thillaye, Mme Rauch, M. Portarrieu, Mme Brulebois, M. Belhaddad,
Mme Mireille Robert, M. Damaisin, M. Gaillard, M. Paluszkiewicz, Mme Valetta Ardisson,
Mme Melchior, Mme Brunet, M. Cédric Roussel, Mme Fontenel-Personne, M. Ardouin,
Mme Hérin, Mme De Temmerman, M. Cellier, Mme Piron, Mme Tieгна, Mme Genetet, Mme Le
Meur et Mme Françoise Dumas

ARTICLE 34

Rédiger ainsi l'alinéa 24 :

« En cas de changement de bailleur pendant le cours du bail, le nouveau bailleur devra notifier au locataire son nom ou sa dénomination, son domicile ou son siège social ainsi, que le cas échéant, ceux de son mandataire. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le projet de loi ELAN prévoit que le locataire soit averti en cas de changement de bailleur. C'est une bonne chose, mais la formulation utilisée par le projet limite ce cas aux cas les plus fréquents : la vente ou la donation. Or il peut y avoir d'autres cas pour lesquels le bailleur peut changer. C'est pourquoi la chambre des notaires a proposé une autre formulation, à la fois plus simple et plus générale : « en cas de changement de bailleur pendant le cours du bail ».

Cet amendement permettra une application plus simple et plus complète de la loi, car le texte modifié englobera tous les cas possibles. Qui plus est, dans une formulation plus facile à comprendre, donc on aurait tort de s'en priver !

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Rejeté

AMENDEMENT

N ° CE233

présenté par

Mme Do, M. Portarrieu, Mme Brulebois, Mme Blanc, M. Besson-Moreau, M. Cédric Roussel, Mme Michel, M. Masségli, Mme Mireille Robert, Mme Fontenel-Personne, Mme Faure-Muntian, M. Cazenove, Mme Hennion, M. Saint-Martin, M. Thiébaud, Mme Mauborgne, Mme Toutut-Picard, Mme Hérin, Mme Melchior, M. Sorre, Mme Thillaye, M. Damaisin, M. Gaillard, M. Testé, Mme Valetta Ardisson, Mme Tiegna, Mme Genetet, Mme Le Meur, Mme Françoise Dumas et Mme Frédérique Dumas

ARTICLE 34

Après l'alinéa 24, insérer les cinq alinéas suivants :

« Une présentation synthétique du résultat des diagnostics suivants est annexée au contrat de bail :

« a) Constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique ;

« b) Diagnostic amiante prévu au 3° de l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

« c) État intérieur d'électricité et de gaz prévu au 4° de de l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

« Les modalités de mise en œuvre des quatre alinéa précédents sont définies par décret. Ces diagnostics doivent être en cours de validité, ou bien doivent avoir été établis depuis moins de cinq ans à la date de la signature du bail signé à l'entrée du locataire dans les lieux. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Par souci de simplification, le projet de loi ELAN ne prévoit pas d'ajouter des diagnostics techniques au bail mobilité. Nous souscrivons à cette intention de simplification. Cependant, il ne faudrait pas que des marchands de sommeil se servent de ce bail afin de proposer un habitat indigne à leurs locataires. C'est pourquoi il serait souhaitable d'annexer au contrat une version simplifiée de certains diagnostics techniques, tout en leur donnant une validité minimum de 5 ans. Cette mesure,

que nous avons voulu équilibrée, permettra de ne pas contraindre les bailleurs avec des formalités onéreuses tout en garantissant un contrôle suffisant sur la qualité du logement loué.

Dans cette optique il paraît ainsi judicieux d'adjoindre au bail les résultats des diagnostics concernant le gaz, l'électricité, l'exposition à l'amiante et au plomb, afin d'avertir les occupants contre les dangers pour la santé qui pourrait résulter d'un résultat défavorable.

Le fait d'annexer des documents d'une quarantaine de pages que personne ne lit est une procédure qui peut sembler lourde et inutile, notamment dans ce contexte. On sait que les diagnostiqueurs fournissent déjà des résumés synthétiques de leurs résultats. C'est pourquoi il m'a semblé utile d'avoir à annexer uniquement une présentation synthétique. Un décret permettra d'établir selon quelles modalités celle-ci devra être faite.

Cet amendement permettra de se prémunir contre les bailleurs irresponsables et les marchands de sommeil, tout en limitant les contraintes pour les autres bailleurs à ce qui est nécessaire, et selon des modalités simplifiées. Se prémunir contre des mauvais usages tout en conservant de la souplesse à ce type de contrat est un gage de réussite qui mérite d'être retenu.

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Rejeté

AMENDEMENT

N ° CE241

présenté par

Mme Do, M. Sorre, Mme Thillaye, M. Portarrieu, Mme Brulebois, M. Belhaddad, Mme Rauch, Mme Mireille Robert, Mme Brunet, Mme Melchior, M. Damaisin, M. Gaillard, M. Ardouin, Mme Hérin, M. Paluszkiewicz, Mme Valetta Ardisson, Mme De Temmerman, M. Cellier, Mme Piron, Mme Tiegna, Mme Genetet, Mme Le Meur et Mme Françoise Dumas

ARTICLE 34

I. – À la fin de l’alinéa 26, supprimer les mots :

« , non renouvelable ».

II. – En conséquence, compléter ce même alinéa par les deux phrases suivantes :

« À l’expiration de ce bail, les parties peuvent le renouveler, à condition que la durée totale du bail initial et des renouvellements n’excède pas dix mois. Par la suite, les parties ne peuvent plus conclure un bail mobilité portant sur le même logement. »

III. – En conséquence, à l’alinéa 27, substituer aux mots :

« du contrat, les parties concluent un nouveau bail portant sur le même logement meublé »

les mots :

« de ce bail initial ou d’un renouvellement réalisé dans les conditions décrites à l’alinéa précédent, les parties concluent un nouveau bail portant sur le même logement meublé de telle sorte que la durée totale du bail initial et des renouvellements excède la durée maximale prévue à l’alinéa précédent »

EXPOSÉ SOMMAIRE

La législation des baux d’habitation est assez protectrice envers les locataires, afin de leur permettre d’habiter chez eux sans avoir à se soucier de perdre leur logement, sauf si le bailleur ou un membre de sa famille veut habiter lui-même dans ce logement à l’issue du bail.

Cela peut générer parfois des effets pervers, notamment pour les personnes en mobilité professionnelle. En effet, la durée d'une mobilité professionnelle peut faire craindre au bailleur que son locataire ne déclare sa résidence comme principale, et ne puisse plus ensuite récupérer son logement.

Il était donc nécessaire de mettre en place un nouveau type de bail qui garantisse au bailleur de pouvoir retrouver son logement, tout en évitant que les bailleurs puissent abuser de la souplesse de ce bail. C'est pourquoi le projet ELAN précise que ce bail ne peut avoir une durée de plus de dix mois, et qu'il est impossible de contracter un nouveau bail mobilité pour un même logement avec un même locataire.

Ceci dit, cette impossibilité de renouvellement peut avoir un inconvénient. Certaines personnes en mobilité professionnelle ou en formation ne savent pas toujours à l'avance combien de temps ils vont rester. S'ils restent plus longtemps que prévu, ils ne pourront pas renouveler le bail, ce qui est fâcheux. C'est pourquoi il devrait être possible de renouveler le bail mobilité, mais à l'intérieur d'une durée maximale de dix mois.

Cette modification permettrait de donner plus de souplesse à ce bail et de mieux répondre aux besoins de mobilité et de formation, sans toucher au mécanisme chargé d'éviter les détournements d'usage, puisqu'il sera impossible de le louer plus de dix mois à la même personne.

ASSEMBLÉE NATIONALE

9 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Rejeté

AMENDEMENT

N ° CE1602

présenté par

Mme Do, M. Sommer, Mme Thillaye, M. Portarrieu, Mme Mireille Robert, Mme Brulebois,
M. Damaisin, M. Paluszkiewicz, Mme Valetta Ardisson, Mme Brunet, M. Cédric Roussel,
M. Ardouin, Mme De Temmerman, M. Cellier, Mme Piron, Mme Tiegna, Mme Genetet, Mme Le
Meur, Mme Françoise Dumas, M. Gaillard et Mme Fontenel-Personne

ARTICLE 34

I. – Après l’alinéa 26, insérer l’alinéa suivant :

« Un bail mobilité ne peut pas être conclu entre un bailleur ou un membre de son ménage d’une part et un locataire ou un membre de son ménage d’autre part lorsque qu’un bail mobilité a déjà été contracté entre eux dans une même zone géographique, selon des modalités définies par un décret en conseil d’État ».

II. – En conséquence, à l’alinéa 27, après le mot :

« parties »

insérer les mots :

« ou un membre de leur ménage »

III. – En conséquence, au même alinéa 27, après le mot :

« meublé »,

insérer les mots :

« ou dans une même zone géographique dans les conditions décrites à l’alinéa précédent, ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le bail mobilité est une réelle avancée qui permettrait de favoriser la mobilité professionnelle et la formation, à condition toutefois que ce bail ne soit pas détourné. Les parties prenantes contactées, notamment celles qui défendent les intérêts des locataires, craignent que des bailleurs peu

scrupuleux utilisent le bail mobilité en lieu et place d'un bail d'habitation, ce qui reviendrait à précariser les locataires.

Pour éviter ces abus et pour que ce bail soit bien accepté, il est nécessaire d'anticiper les tentatives de détournement.

L'un des abus consisterait à « faire tourner » les locataires dans plusieurs des appartements qu'ils possèdent. Si un bailleur possède un immeuble ou plusieurs, ils pourraient accorder des baux mobilité successivement dans tous ses appartements, au moins officiellement, en lieu et place d'un bail d'habitation classique. C'est pourquoi il faudrait interdire à un bailleur d'accorder plusieurs baux mobilités dans un même secteur géographique. Il restera au gouvernement de choisir la zone, après concertation, et elle devra pouvoir être modifiable par décret, car cela dépendra évidemment des retours de terrain.

Il convient d'empêcher également de reporter la location sur un membre du ménage. Ce type de disposition n'est pas inhabituelle dans la loi et semble proportionnée au but poursuivi.

Une telle mesure permettrait non seulement d'éviter des abus, mais contribuerait à instaurer un climat de confiance envers le dispositif « bail mobilité ». Inscrite dans la loi, elle permettra d'éviter les abus manifestes.

Cet amendement comporte un amendement de repli CE1603, qui ne concerne pas les membres du ménage.

ASSEMBLÉE NATIONALE

9 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Rejeté

AMENDEMENT

N ° CE1603

présenté par

Mme Do, M. Sommer, Mme Thillaye, M. Portarrieu, Mme Mireille Robert, Mme Brulebois, M. Damaisin, M. Paluszkiewicz, Mme Valetta Ardisson, Mme Brunet, M. Cédric Roussel, M. Ardouin, Mme De Temmerman, M. Cellier, Mme Piron, Mme Tiegna, Mme Genetet, Mme Le Meur, Mme Françoise Dumas, M. Gaillard et Mme Fontenel-Personne

ARTICLE 34

I. – Après l’alinéa 26, insérer l’alinéa suivant :

« Un nouveau bail mobilité ne peut pas être conclu entre un bailleur et un locataire lorsque qu’un bail mobilité a déjà été contracté entre eux dans une même zone géographique, excepté les cas de renouvellement autorisés par la loi, selon des modalités qui seront précisées par décret en conseil d’État ».

II. – En conséquence, à l’alinéa 27, après le mot :

« meublé »,

insérer les mots :

« ou dans une même zone géographique dans les conditions décrites à l’alinéa précédent ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le bail mobilité est une réelle avancée qui permettrait de favoriser la mobilité professionnelle et la formation, à condition toutefois que ce bail ne soit pas détourné. Les parties prenantes contactées, notamment celles qui défendent les intérêts des locataires, craignent que des bailleurs peu scrupuleux utilisent le bail mobilité en lieu et place d’un bail d’habitation, ce qui reviendrait à précariser les locataires.

Pour éviter ces abus et pour que ce bail soit bien accepté, il est nécessaire d’anticiper les tentatives de détournement.

L’un des abus consisterait à « faire tourner » les locataires dans plusieurs des appartements qu’ils possèdent. Si un bailleur possède un immeuble ou plusieurs, ils pourraient accorder des baux

mobilité successivement dans tous ses appartements, au moins officiellement, en lieu et place d'un bail d'habitation classique. C'est pourquoi il faudrait interdire à un bailleur d'accorder plusieurs baux mobilités dans un même secteur géographique. Il restera au gouvernement de choisir la zone, après concertation, et elle devra pouvoir être modifiable par décret, car cela dépendra évidemment des retours de terrain.

Une telle mesure permettrait non seulement d'éviter des abus, mais contribuerait à instaurer un climat de confiance envers le dispositif « bail mobilité ». Inscrite dans la loi, elle permettra d'éviter les abus manifestes.

Il s'agit d'un amendement de repli par rapport à l'amendement CE1602XXXX. Ici, la mesure d'interdiction ne vise que le bailleur et le locataire, et n'est pas étendue aux membres de son ménage. Cette disposition, qui nous a semblé proportionnée et utile, pouvait sembler à certains trop restrictive au regard des libertés individuelles ou trop difficile à appliquer.

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Rejeté

AMENDEMENT

N ° CE234

présenté par

Mme Do, M. Sorre, Mme Thillaye, M. Portarrieu, M. Belhaddad, Mme Brulebois, Mme Rauch, M. Damaisin, M. Gaillard, M. Paluszkiewicz, Mme Valetta Ardisson, Mme Peyrol, Mme Melchior, Mme Brunet, M. Cédric Roussel, Mme Fontenel-Personne, M. Ardouin, Mme Hérin, Mme De Temmerman, M. Cellier, Mme Piron, Mme Tiegna, Mme Genetet, Mme Le Meur et Mme Françoise Dumas

ARTICLE 34

À l'alinéa 27, substituer aux mots :

« , au terme du contrat, »

les mots :

« , à l'issue d'un délai d'un mois à compter de cette échéance, ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

En l'état actuel du projet de loi ELAN, un locataire peut profiter d'une faille juridique pour imposer sa présence après la fin du bail mobilité, et obtenir d'office la transformation du bail mobilité en un bail d'habitation meublée renouvelable. Cela lui permettrait de rester dans les lieux contre la volonté du bailleur, celui-ci ne pouvant récupérer son logement que dans certaines conditions (s'il veut habiter dans les lieux, lui ou un membre de sa famille, à l'issue du bail d'un an, par exemple).

Pour cela, il lui suffit de rester dans les lieux le lendemain de la fin du bail. Si le bailleur ne lui a pas envoyé avant la fin du bail une lettre recommandée dont le locataire a pu prendre connaissance, ou une lettre d'huissier, celui-ci peut dire que le propriétaire l'a « laissé en possession » : « Si, à l'expiration de cette durée, le locataire reste et est laissé en possession des lieux, il s'opère un nouveau bail soumis aux dispositions du titre Ier bis de la présente loi ». Cela vient en contradiction avec l'objectif du bail mobilité.

C'est pourquoi il est préférable de laisser au bailleur un délai d'un mois après la fin du bail pour qu'il puisse faire connaître au locataire, par le biais d'une lettre recommandée ou d'une lettre d'huissier, sa volonté de récupérer son logement. Ce délai d'un mois est calqué sur ce qui se

pratique déjà avec les baux commerciaux. Il s'agit donc d'une disposition déjà connue et qui a fait ses preuves.

Cet amendement contribuerait à sécuriser ce type de contrat du point de vue du bailleur, sans pour autant gêner les locataires de bonne foi. Dans le cas contraire, des déconvenues ainsi qu'une insécurité importante sont à craindre, ce qui réduirait l'efficacité du bail mobilité, sans parler de l'augmentation des recours auprès de la justice que cela provoquerait.

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Retiré

AMENDEMENT

N ° CE236

présenté par

Mme Do, M. Sorre, Mme Thillaye, M. Portarrieu, Mme Rauch, M. Belhaddad, Mme Brulebois, Mme Mireille Robert, M. Damaisin, M. Gaillard, M. Paluszkiwicz, Mme Valetta Ardisson, Mme Melchior, Mme Brunet, Mme Fontenel-Personne, M. Ardouin, Mme De Temmerman, M. Cellier, Mme Piron, Mme Rist, Mme Tiegna, Mme Genetet, Mme Le Meur et Mme Françoise Dumas

ARTICLE 34

À la fin de la dernière phrase de l'alinéa 34, substituer aux mots :

« manifestement disproportionné au regard des charges dont le précédent locataire se serait acquitté »

les mots :

« disproportionné par rapport au montant habituel qui aurait été payé à cette période de l'année si un décompte des charges réelles récupérables avait été fait ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le bail mobilité qui est créé par le projet de loi ELAN est conçu pour être simple d'utilisation. C'est pourquoi les charges seront payées sous la forme d'un forfait non récupérable. Cela permettra d'éviter des calculs fastidieux, mais surtout des calculs qui devront être faits plusieurs mois après le départ du locataire, ce qui n'est pas très pratique pour un bail mobilité. L'idée est donc excellente.

Cependant le texte précise que le montant doit être calculé sur la base de ce que le précédent locataire se serait acquitté. Cette formulation semble étrange et donne lieu à plusieurs interrogations : et s'il n'y a jamais eu de locataire ? Et si le précédent locataire remonte à une dizaine d'années ? Un locataire en bail touristique, ou en bail d'habitation loi 1989 ? L'interprétation de cette formulation est obscure. Pourquoi ne pas se fonder plutôt sur les charges qui auraient été payées s'il y avait eu un décompte précis ?

Il paraît donc pertinent de se fonder sur les charges réelles habituelles pour cette période de l'année. Le mot « habituel » permet de ne prendre en compte que les charges courantes, et surtout cela permettra au bailleur de se fonder sur les charges des années précédentes et ainsi de pouvoir

anticiper la somme et la préciser dans son offre de location. Cela a le mérite d'être simple à mettre en œuvre, et de rendre difficiles des contestations en l'absence de motif sérieux.

Cette reformulation permettra de rendre plus claire et plus facile la mise en œuvre du bail mobilité, sans porter atteinte aux droits des bailleurs et des locataires.

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Retiré

AMENDEMENT

N ° CE238

présenté par

Mme Do, M. Sorre, Mme Thillaye, M. Portarrieu, Mme Mireille Robert, M. Belhaddad,
Mme Rauch, Mme Brulebois, M. Damaisin, M. Gaillard, M. Paluszkiewicz, Mme Valetta
Ardisson, Mme Brunet, M. Ardouin, Mme Hérin, Mme De Temmerman, M. Cellier, Mme Piron,
Mme Rist, Mme Tiegna, Mme Genetet, Mme Le Meur et Mme Françoise Dumas

ARTICLE 34

Compléter cet article par les cinq alinéas suivants :

« II. – L'article L. 324-1-1 du code du tourisme est ainsi modifié :

« 1° Après le second alinéa du I, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Cette déclaration préalable n'est pas obligatoire dans le cadre du bail mobilité décrit au titre III de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accèsion à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière. »

« 2° Après le dernier alinéa du II, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Cette déclaration préalable n'est pas obligatoire dans le cadre du bail mobilité décrit au titre III de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accèsion à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'un des objectifs du bail mobilité est d'inciter les propriétaires à mettre à disposition des locataires en mobilité professionnelle ou en formation des logements jusqu'ici inutilisés. C'est ainsi que, de l'avis des nombreux professionnels consultés, il cible les propriétaires d'une résidence secondaire ou d'un pied à terre. Si ces propriétaires décident de louer leur logement quand ils sont absents, cela permettra d'augmenter l'offre de logement de manière notable, en particulier dans les zones tendues.

Or la loi impose la déclaration en mairie de toute location de courte durée, dès lors que celle-ci ne constitue pas la résidence principale du bailleur. Afin d'inciter les bailleurs non professionnels à mettre leur bien en location, il serait souhaitable de les exonérer d'une telle démarche. En effet

celle-ci, s'ajoutant à d'autres démarches, risque de mettre à mal leur intention de louer. Un tel amendement contribuerait en outre à favoriser le bail mobilité par rapport au bail de tourisme, ce qui constitue également l'un des buts recherchés.

Il faut savoir par ailleurs que l'obligation de déclarer une location de courte durée a été instituée afin de mieux contrôler les baux de type touristique. Il ne paraît donc pas fondé d'imposer cette procédure au bail mobilité.

Une telle mesure, en facilitant le bail mobilité par rapport aux autres baux de courte durée, permettra de favoriser le succès de celui-ci sans empiéter sur le besoin en logement, mais au contraire en prenant appui sur le stock de logements inutilisés ou de locations touristiques.

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Tombé

AMENDEMENT

N ° CE239

présenté par

Mme Do, M. Sorre, Mme Thillaye, M. Portarrieu, Mme Brulebois, Mme Mireille Robert,
M. Damaisin, M. Gaillard, M. Paluszkiewicz, Mme Valetta Ardisson, Mme Brunet,
M. Cédric Roussel, Mme Fontenel-Personne, M. Ardouin, Mme De Temmerman, M. Cellier,
Mme Piron, Mme Tieгна, Mme Genetet, Mme Le Meur et Mme Françoise Dumas

ARTICLE 34

Compléter cet article par les deux alinéas suivants :

« II. – L'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Par exception aux dispositions qui précèdent, la location d'un local meublé destiné à l'habitation dans le cadre du bail mobilité défini au titre III de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, n'est pas soumis à autorisation préalable. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Actuellement, dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans les départements de la petite couronne parisienne, il est interdit de louer un local destiné à l'habitation pour un autre usage, sauf à obtenir une autorisation préalable. Cette mesure est destinée à favoriser le logement des personnes. Sans cette règle, il est à craindre que de nombreux bailleurs se tournent vers l'hébergement touristique ou d'affaire, ce qui accentuerait la pénurie de logements et tirerait les prix vers le haut.

Les résidences principales sont déjà exonérées de cette disposition, puisqu'elles ne peuvent pas, et pour cause, détourner les locaux du stock de logements, et en outre, cela contribue à amoindrir la tension sur le marché de la location de tourisme.

Par contre, la mesure s'appliquera pour les résidences secondaires puisque le bail mobilité ne sera pas considéré comme un usage d'habitation. Mais cette demande d'autorisation constituera un obstacle trop complexe pour les propriétaires de résidences secondaires des zones tendues.

Or ces derniers constituent justement le réservoir principal du bail mobilité. Autrement dit, l'obligation de demande de changement d'usage empêchera le cœur de cible du bail mobilité d'être opérationnel.

Les autres propriétaires, notamment les investisseurs, seront peu intéressés par le bail mobilité car celui-ci ne permettra pas de louer beaucoup plus cher, alors que les revenus générés seront plus instables. Rappelons que le bail mobilité sera réservé à un public cible.

Il est donc tout à fait possible d'exonérer l'ensemble des logements de la demande d'autorisation de changement d'usage pour louer en bail mobilité, et c'est heureux, car il sera difficile de réserver l'exonération aux seules résidences secondaires, à cause de la difficulté à délimiter légalement ce qu'est une résidence secondaire.

Cet amendement permettra une bien meilleure efficacité du bail mobilité en permettant aux propriétaires ciblés de pouvoir louer leur résidence secondaire de manière aisée, sans risquer de détourner du logement le parc existant. Au contraire, il permettra à un stock aujourd'hui inutilisé de favoriser la mobilité professionnelle et la formation.

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Retiré

AMENDEMENT

N ° CE242

présenté par

Mme Do, M. Sorre, Mme Thillaye, M. Portarrieu, Mme Mireille Robert, Mme Brulebois,
M. Damaisin, M. Gaillard, M. Paluszkiwicz, Mme Valetta Ardisson, Mme Peyrol, M. Ardouin,
Mme Brunet, Mme Fontenel-Personne, Mme Hérin, Mme De Temmerman, Mme Piron, Mme Rist,
Mme Tiegna, Mme Le Meur et Mme Françoise Dumas

ARTICLE 35

Après l'alinéa 20, insérer les quatorze alinéas suivants :

« I *bis*. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

« 1° Le troisième alinéa de l'article L. 442-3-1 est ainsi rédigé :

« Dans les logements situés sur les territoires définis au 7° de l'article 10 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, le bailleur applique les dispositions prévues au II de l'article L. 442-3-6. »;

« 2° Le quatrième alinéa de l'article L. 442-3-2 est ainsi rédigé :

« Le bailleur applique les dispositions prévues au II de l'article L. 442-3-6 » ;

« 3° Après l'article L. 442-3-5, il est inséré un article L. 442-3-6 ainsi rédigé :

« *Art. L. 442-3-6. – I. –* Les bailleurs sociaux mettent en place un système d'information, via une plateforme numérique accessible à distance, permettant de connaître la disponibilité des logements de leur parc. Ce système est en accès libre pour leurs locataires. Il est conçu de manière à faciliter les échanges de données avec les plateformes des autres bailleurs sociaux.

« Il permet à leurs locataires, en fonction des critères d'attribution concernant leur situation, de connaître les logements libres ou les logements dont la disponibilité future est prévue, ainsi que des éléments utiles au choix d'un logement. Il leur permet de faire des demandes de mutation.

« Les bailleurs sociaux sont incités à créer, dans la continuité de cette plateforme, une bourse d'échange permettant aux locataires d'échanger leur appartement avec d'autres locataires. Ils précisent les règles qui encadrent ces échanges.

« II. – Dans les cas qui ont suscité le renvoi au présent alinéa, les dispositions suivantes s'appliquent :

« Le bailleur s'assure que le locataire a bien accès à la plateforme décrite au I et informe le locataire de la nécessité qui lui est faite de choisir un autre appartement. Il l'aide dans cette démarche. Après un délai d'un an après que le bailleur l'a informé de la nécessité de trouver un autre logement, délai modifiable par décret, si le locataire n'a pas trouvé de logement qui convient à sa situation et remplit toujours des conditions qui suscitent le renvoi au présent paragraphe, le bailleur fait successivement trois propositions de logement en respectant les conditions prévues à l'article 13 *bis* de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement. Après le troisième refus, le locataire ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. À l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués. Le délai est porté à dix-huit mois en cas de décès d'une personne handicapée à la charge du locataire.

« Si la plateforme décrite en I n'a pas encore été mise en place, le bailleur propose, dans la mesure du possible, les informations nécessaires à un relogement par d'autres moyens, et propose au locataire des offres de relogement. Ce relogement se fait avec l'accord du locataire.

« Lors de la mutation, le bailleur propose au locataire une aide au déménagement.

« III. – Les bailleurs mettent en place cette plateforme dans un délai prévu par décret, et au plus tard le 31 décembre 2021. Les modalités d'application du présent article sont définies par décret. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le projet de loi ELAN prévoit que dans les zones tendues, une commission de réexamen se réunisse tous les six ans pour étudier le cas des locataires qui ne remplissent plus les conditions d'attribution. Dans le cas général, le projet prévoit simplement que la commission étudiera avec le locataire ses possibilités d'évolution de son parcours résidentiel. Toutefois, il précise que les articles L. 442-3-1 et L. 442-3-2 s'appliquent. Or ces articles stipulent que dans certains cas, les locataires en sous-occupation ou dont l'habitat est adapté aux handicapés alors qu'il n'y a plus de personnes présentant un handicap, devront quitter les lieux après trois propositions refusées.

Il est donc possible que ces dispositions, qui existent déjà, soient davantage appliquées du fait de l'examen tous les six ans.

On peut penser que ces mesures, qui favoriseront la mobilité du parc social et un meilleur accès à celui-ci, seront bien mieux appliquées et bien mieux acceptées si elles sont appliquées dans le cadre de ce qu'on appelle la « location choisie ».

Si on laisse aux locataires la possibilité de choisir eux-mêmes leur logement, ils en trouveront un bien plus facilement, et cela sera beaucoup plus satisfaisant que le fait de se voir imposer trois propositions.

Par ailleurs la mise en place d'une plateforme permettant de prendre connaissance des logements libres pourra servir, quasiment sans coût supplémentaire, à tous les locataires, ainsi d'ailleurs qu'à l'ensemble des acteurs du logement social.

Il semble donc nécessaire de proposer, en même temps qu'une plus grande vigilance dans le réexamen des conditions d'occupation des logements, une généralisation du libre choix et des possibilités d'échange. Cela permettra une meilleure rotation sur la base du volontariat, une meilleure adaptation du logement à la situation des ménages, et une plus grande satisfaction de ceux-ci en les rendant davantage acteurs dans l'attribution de leur logement.

Les mesures d'autorité ne seront appliquées, le cas échéant, que lorsque la location choisie n'aura pas eu les effets attendus. En effet ils auront un an pour choisir un logement. Après ce délai, ils se verront proposer, comme précédemment, trois logements, avec suppression du droit au maintien dans les lieux après le 3^{ème} refus.

ASSEMBLÉE NATIONALE

4 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Rejeté

AMENDEMENT

N ° CE541

présenté par

Mme Do, M. Portarrieu, Mme Mireille Robert, Mme Le Meur, Mme Rilhac, M. Martin,
Mme Sylla, Mme Peyron, Mme Guerel, M. Bois, Mme Françoise Dumas et Mme Genetet

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 38, insérer l'article suivant:**

Le deuxième alinéa du II de l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée : « Elle peut aussi être saisie, sans condition de délai, lorsque le demandeur présente une situation de handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou s'il a au moins une personne à charge présentant un tel handicap et s'il est logé dans un logement non adapté. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Actuellement la loi ne permet pas aux personnes en situation de handicap de faire appel sans délai à la commission DALO s'ils ne bénéficient pas d'un logement adapté. En effet, pour cela il faudrait être en suroccupation ou loger dans un habitat indigne et en plus avoir un handicap.

En France 850 000 personnes demandent une adaptation de leur logement au handicap. Bien que prioritaires pour le logement social, elles ne peuvent faire appel à la commission de médiation. Cela peut paraître injuste pour des personnes dont les conditions de vie sont largement entravées par leur handicap. L'inadaptation de leur logement peut rendre difficiles voire impossibles certains actes essentiels de la vie courante, comme se laver, dormir ou sortir de chez soi : fauteuil roulant inutilisable par manque de place, accès à sa douche ou à ses toilettes impossibles sans l'aide d'un tiers, absence d'ascenseur ou ascenseur régulièrement en panne, rampe d'escalier trop haute, porte trop lourde ou marche qui bloque un accès.

Cet amendement permettra aux personnes souffrant d'un handicap d'être reconnues DALO sans délai, afin d'accélérer le processus qui leur permettra d'obtenir un logement adapté à leur situation.

ASSEMBLÉE NATIONALE

4 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Retiré

AMENDEMENT

N ° CE545

présenté par

Mme Do, M. Portarrieu, Mme Mireille Robert, Mme Le Meur, Mme Rilhac, M. Martin,
Mme Sylla, M. Bois et Mme Françoise Dumas

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 38, insérer l'article suivant:**

Après l'article L. 101-2 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés deux articles ainsi rédigés :

« *Art. L. 101-3.* – Tous les quatre ans, l'Institut national de la statistique et des études économiques mène une enquête sur le logement en France. Cette enquête étudiera notamment le parc de logement, les conditions de son occupation et les dépenses que le logement occasionne pour les ménages.

« Un décret en Conseil d'État définit le contenu et les modalités de cette enquête.

« *Art. L. 101-4.* – Tous les quatre ans, l'Institut national de la statistique et des études économiques mène une enquête sur les personnes sans-domicile et sur les personnes sans-abri, ainsi que sur les phénomènes liés à ces situations.

« Un décret en Conseil d'État définit le contenu et les modalités de cette enquête. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

En 2011, un rapport du Conseil national de l'information statistique (CNIS) pointait les limites de l'appareil statistique en matière de logement. Et pourtant, des menaces planent sur la pérennité de l'Enquête nationale logement (ENL), qui apporte une connaissance indispensable permettant de rendre compte de l'évolution des besoins en logement et de la réalité du mal-logement en France. Cette enquête apporte une aide précieuse dans l'élaboration des politiques publiques sur le logement.

A titre d'exemple, les chiffres du mal-logement de la Fondation Abbé Pierre ou les chiffres de la précarité énergétique de l'ONPE ne peuvent être actualisés depuis 2013 faute de nouveau millésime de l'ENL. Des situations de mal-logement sont encore mal connues, comme l'habitation à l'année

en camping ou l'hébergement sous abri de fortune... Il est donc très important d'actualiser certaines données importantes. En effet, l'enquête Sans-domicile de l'Insee n'a pas été reconduite depuis 2012, et l'enquête nationale Logement (ENL) depuis 2013. Il nous a donc paru opportun de sécuriser la réalisation de ces enquêtes, qui concernent un besoin fondamental, en les inscrivant dans la loi.

ASSEMBLÉE NATIONALE

4 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Rejeté

AMENDEMENT

N ° CE546

présenté par

Mme Do, Mme Le Meur, M. Martin, Mme Sylla, Mme Peyron, Mme Guerel, M. Bois et
Mme Françoise Dumas

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 38, insérer l'article suivant:**

L'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

« 1° Le vingt-septième alinéa est supprimé ;

« 2° Il est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Tous les ans, le représentant de l'État dans le département présente au Comité régional de l'habitat et de l'hébergement et au Comité responsable du plan départemental pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées un rapport sur l'application du présent article, notamment sur l'attribution de logement aux personnes prioritaires au sens du présent article, aux personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3, sur l'attribution des logements réservés ou non réservés à ces publics, et sur l'application de l'article L. 313-26-2.

« Tous les ans, un rapport est présenté par le Gouvernement au Parlement sur l'application du présent article. Il présentera notamment une synthèse des rapports mentionnés à l'alinéa précédant ainsi que des données statistiques relatives à l'attribution de logement aux personnes prioritaires au sens du présent article, aux personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3, à l'attribution des logements réservés ou non réservés à ces publics, et à l'application de l'article L. 313-26-2. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

La loi a fixé des objectifs d'attribution de logements à des personnes prioritaires : les personnes prioritaires pour le logement social et les personnes reconnues DALO. Elle a fixé des règles précises sur l'utilisation des logements réservés ou non à ces publics. Néanmoins, il règne une certaine obscurité à propos de l'application de ces mesures. Cet amendement demande aux préfets de fournir tous les ans un rapport précis sur le respect de ces règles, notamment sur le respect des quotas légaux et sur le contrôle qu'il exerce auprès des organismes concernés à ce sujet. Le

gouvernement fournira un rapport de synthèse au parlement sur la base des rapports départementaux.

ASSEMBLÉE NATIONALE

4 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Retiré

AMENDEMENT

N ° CE548

présenté par

Mme Do, Mme Le Meur, M. Martin, Mme Sylla, M. Bois, Mme Françoise Dumas, Mme Peyron et
Mme Guerel

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 38, insérer l'article suivant:

Le dix-huitième alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée : « Le calcul détaillé de ce taux d'effort est joint à la proposition de logement faite au demandeur et à la décision de la commission d'attribution. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

La loi prévoit actuellement que les commissions d'attribution tiennent compte dans leur processus de décision, du taux d'effort dont le calcul est harmonisé par décret. Ce taux peut avoir un impact important, comme lorsque l'insuffisance des ressources motive le refus d'attribution. Or le demandeur n'a aucun moyen de savoir quels éléments ont été pris en compte pour ce calcul, et il ne peut pas en apprécier la pertinence ou corriger certaines erreurs.

Il est donc proposé que le calcul soit joint à la proposition de logement et à la décision de la commission d'attribution. Cela favorisera la transparence voulue par le gouvernement dans le processus d'attribution des logements sociaux, et cela permettra au demandeur de mieux comprendre les motifs de la décision d'attribution de logement.

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Rejeté

AMENDEMENT

N ° CE200

présenté par

Mme Do, M. Raphan, Mme Piron, Mme Mauborgne, Mme Blanc, M. Vignal, Mme Rilhac,
Mme Le Meur, Mme Françoise Dumas et M. Cédric Roussel

ARTICLE 39

I. – Après l’alinéa 4, insérer les deux alinéas suivants :

« Par dérogation à l’alinéa précédent, lorsque le sous-locataire avait moins de trente ans lors de la signature du bail en cours et une fois passé son trentième anniversaire, les allocations ne cessent d’être dues qu’à l’expiration du bail en cours au moment du trentième anniversaire du sous-locataire, et au plus tard au trente-et-unième anniversaire du sous-locataire, pour le ou les contractants qui pouvaient bénéficier des allocations de logement en application de l’alinéa précédent et parce que le sous-locataire avait moins de trente ans.

« L’organisme gestionnaire de l’allocation de logement prévient le locataire et le sous-locataire un an avant de la fin programmée du bénéfice de celle-ci. »

II. – En conséquence, compléter cet article par les deux alinéas suivants :

« *II bis.* – L’article L. 351-15 du code de la construction et de l’habitation est complété par un alinéa ainsi l’alinéa rédigé :

« Lorsque le sous-locataire qui a pu bénéficier de l’allocation de logement parce qu’il avait moins de trente ans, en application de l’alinéa précédent, entre dans sa trente-et-unième année, les dispositions contenues dans le dernier alinéa de l’article L. 831-2 du code de l’action sociale et des familles s’appliquent ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

L’interruption du versement des aides personnelles au logement au sous-locataire qui dépasse 30 ans le contraint à réorganiser son budget puisque son logement lui revient, de fait, plus cher qu’avec les allocations logement. De la même manière, pour le locataire qui sous-loue à une personne de moins de 30 ans, le trentième anniversaire du sous-locataire conduit à l’interruption du versement des aides personnelles au logement au locataire. Si le locataire n’a pas les moyens pour payer son

loyer sans les APL, il peut rompre le contrat de bail mais sera contraint de payer le loyer sans les APL pendant les trois mois de préavis, ce qui peut le mettre en difficulté de paiement.

Cet amendement vise à donner plus de souplesse au dispositif pour éviter que les locataires et sous-locataires qui y ont recours ne se trouvent contraints, du jour au lendemain, à respectivement trouver un nouveau sous-locataire ou une nouvelle location pour faire face à l'interruption brutale du versement des aides. Pour cela, cet amendement propose d'interrompre le versement des APL à la date d'échéance du contrat de bail signé entre le locataire et le sous-locataire si cette date intervient dans l'année suivant le 30e anniversaire du sous-locataire ou 12 mois après le 30e anniversaire du sous-locataire si le contrat de bail arrive à échéance plus d'un an après que le sous-locataire ait eu 30 ans.

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Retiré

AMENDEMENT

N ° CE205

présenté par

Mme Do, M. Portarrieu, Mme Le Meur, Mme Sylla, M. Martin, Mme Peyron, Mme Guerel,
Mme Mireille Robert, M. Bois et Mme Françoise Dumas

ARTICLE 40

Après l'alinéa 1, insérer l'alinéa suivant :

« 1° A Après la deuxième phrase du V, sont insérées deux phrases ainsi rédigées : « Le juge d'instance détermine, en tenant compte de la situation financière du locataire, du loyer et des charges locatives, de son reste à vivre, un pourcentage du loyer et des charges locatives que le locataire en situation d'impayés de loyer aurait été en mesure de payer. Par dérogation aux dispositions prévues à la deuxième phrase du présent V, lorsque le paiement du loyer et des charges locatives est demeuré intentionnellement sous le pourcentage déterminé par le juge sur toute la durée constitutive de l'impayé de loyer, le juge peut accorder des délais de paiement sans que le quatrième alinéa de l'article 1343-5 du code civil s'applique. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'objectif de cet amendement est de renforcer les moyens du juge pour reconnaître les locataires de bonne foi et protéger les propriétaires contre les locataires de mauvaise foi qui ne paient délibérément pas le loyer alors qu'ils en auraient les moyens. Ces locataires de mauvaise foi, par le présent amendement, se voient refuser la suspension de la clause résolutoire de résiliation de plein droit du contrat de bail. Lorsque le juge l'estime nécessaire, il peut néanmoins accorder des délais de paiement lorsque l'injonction de payer sans délais le mettrait dans de graves difficultés.

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Retiré

AMENDEMENT

N ° CE203

présenté par

Mme Do, Mme Beaudouin-Hubiere, Mme Piron, Mme Mauborgne, Mme Blanc, M. Vignal,
Mme Mireille Robert, Mme Genetet, Mme Le Meur, Mme Françoise Dumas et M. Cédric Roussel

ARTICLE 40

À l'alinéa 2 , après le mot :

« Surendettement »

insérer les deux phrases suivantes :

« Si la situation du locataire en situation de surendettement l'exige, le juge du tribunal d'instance peut ordonner le dépôt d'un dossier auprès de la commission de traitement du surendettement. Le juge accorde des délais de paiement jusqu'à la décision d'irrecevabilité de la demande de traitement de la situation de surendettement formée par le locataire ou jusqu'à, selon les cas, l'approbation du plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1 du code de la consommation, la décision imposant les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4, L. 733-7 et L. 741-1 du même code, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

En l'état actuel, un locataire surendetté dont le propriétaire a engagé une procédure de résiliation de bail auprès d'un juge d'instance en vertu du titre V de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, peut se voir accorder des délais de remboursement de sa dette locative. Lorsque le locataire répond aux conditions requises par la procédure de traitement du surendettement, cette solution est plus adaptée au traitement de la dette que les mesures imposées par le juge d'instance. C'est ce que reconnaît l'article 40 en faisant primer la décision de la commission de traitement du surendettement sur les délais imposés par le juge d'instance. Or le dépôt d'un dossier auprès de la commission de traitement du surendettement est laissé au choix du débiteur. L'objectif de cet amendement est que le juge d'instance qui statue en application du titre V de l'article 24 de la loi précitée, dès lors qu'il l'estime nécessaire, contraigne le débiteur à déposer un dossier de traitement

du surendettement et applique des délais au débiteur dans l'attente de la décision de la commission qui s'y substitue.

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Rejeté

AMENDEMENT

N ° CE201

présenté par

Mme Do, Mme Beaudouin-Hubiere, M. Raphan, Mme Piron, Mme Mireille Robert,
Mme Mauborgne, Mme Blanc, Mme Genetet, Mme Le Meur et Mme Françoise Dumas

ARTICLE 40

Après l'alinéa 16, insérer l'alinéa suivant :

« 5° Aux I, II, III, chaque occurrence des mots : « deux mois » est remplacée par les mots : « d'un mois. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

La procédure de résiliation de plein droit du bail par le propriétaire lorsque le locataire ne s'acquitte plus du loyer et des charges prévues par son contrat de bail est très longue. Les procédures d'expulsion de locataires de mauvaise foi peuvent prendre en moyenne 2 ans et demi. Ce délai aggrave la dette locative ce qui la rend souvent impossible à rembourser par le débiteur. L'objectif de cet amendement est de réduire les délais de procédure en amont de l'audience avec le juge d'instance statuant sur la résiliation du bail en divisant par deux tous les délais. En effet, la difficulté qu'ont les propriétaires à faire expulser des locataires de mauvaise foi est source de réticence de la part de nombreux propriétaires à louer un logement.

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Rejeté

AMENDEMENT

N ° CE204

présenté par

Mme Do, Mme Beaudouin-Hubiere, M. Raphan, Mme Piron, Mme Mauborgne, Mme Rilhac,
Mme Blanc, M. Vignal, Mme Mireille Robert, Mme Genetet, Mme Le Meur,
Mme Françoise Dumas et M. Cédric Roussel

ARTICLE 40

Compléter l'alinéa 27 par la phrase suivante :

« Par dérogation à l'article 594 du code de procédure civile, le juge ou la commission de traitement du surendettement qui prononce la déchéance de la procédure de traitement du surendettement en application de l'article L761-1 demande révision de la décision prise par le juge d'instance en application du titre V de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

En l'état actuel, lorsque le dossier d'un débiteur se voit déchu de la procédure de traitement du surendettement pour fraude, dissimulation d'informations nécessaires à l'étude de son dossier ou aggravation de sa dette sans l'accord du juge ou des créanciers ou autre cas mentionné l'article L761-1 du code de la consommation, cette déchéance entraîne une annulation des dispositions décidées par la commission de traitement du surendettement et, le cas échéant, un rétablissement des mesures imposées par le juge d'instance statuant sur la demande de résiliation du contrat de bail. Or la déchéance de la procédure remet en cause les principes sur lesquels le juge a accordé des délais. Pourtant, ces délais continuent d'avoir une validité juridique. L'objectif de cet amendement est de permettre au juge ou à la commission de traitement de surendettement de demander que soit révisée la décision d'accorder un délai pour protéger les propriétaires-bailleurs de la mauvaise foi éventuelle des locataires.

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Retiré

AMENDEMENT

N ° CE206

présenté par

Mme Do, M. Portarrieu, Mme Le Meur, M. Martin, Mme Sylla, Mme Peyron,
Mme Mireille Robert, Mme Guerel, M. Bois et Mme Françoise Dumas

ARTICLE 40

Compléter l'alinéa 33 par la phrase suivante :

« Il est également applicable aux dossiers déposés avant cette date mais n'ayant pas fait l'objet d'une décision de recevabilité au 1^{er} janvier 2019 par la commission de traitement de surendettement. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

La date d'entrée en vigueur du dispositif prévu à l'article 40 est au 1^{er} janvier 2019. Les créanciers n'ont connaissance de l'existence d'un dossier de surendettement qu'à compter de la recevabilité de celui-ci. Cet amendement vise à élargir l'applicabilité de l'article aux dossiers qui ont été déposés avant cette date mais dont la décision de recevabilité n'a pas encore été rendue.

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Rejeté

AMENDEMENT

N ° CE209

présenté par

Mme Do, M. Raphan, M. Portarrieu, Mme Le Meur, Mme Mireille Robert, Mme Rilhac,
M. Martin, Mme Sylla, M. Bois, Mme Françoise Dumas et Mme Genetet

ARTICLE 41

Compléter l'article 41 par les cinq alinéas suivants :

« II. – La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement est ainsi modifiée :

« 1° Au 4° du IV de l'article 4, après le mot : « locatives », sont insérés les mots « et des accédants à la propriété ».

« 2° A l'article 7-1, après chaque occurrence des mots : « expulsion locative », sont insérés les mots : « et des accédants à la propriété ».

« 3° A l'article 7-2, après chaque occurrence des mots : « expulsion locative », sont insérés les mots : « et des accédants à la propriété ».

« Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application des quatre alinéas précédents ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Actuellement les commissions de coordination des actions de prévention des expulsions ne sont applicables qu'aux expulsions locatives. Or les accédants à la propriété sont également menacés par la perte de leurs logements du fait du caractère fragile de leur situation. Avec la restriction de l'APL accession aux zones tendues votée dans le budget pour 2018, les ménages en accession à la propriété en zone tendue sont d'autant plus fragilisés et les pertes de logements risquent de se multiplier. De plus, avec l'objectif de vente de 1 % du parc social en accession à la propriété, il est nécessaire d'engager une action de prévention des situations d'insolvabilité comme il existe dans le parc locatif. L'objectif de cet amendement est que les ménages en accession à la propriété en difficulté puissent être pris en compte dans les plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Rejeté

AMENDEMENT

N ° CE212

présenté par

Mme Do, M. Portarrieu, Mme Le Meur, M. Martin, Mme Sylla, Mme Rilhac, Mme Peyron,
Mme Mireille Robert, Mme Guerel, M. Bois, Mme Françoise Dumas et Mme Genetet

ARTICLE 43

Après l'alinéa 15, insérer les trois alinéas suivants :

« 7° L'article L. 345-2-4 dans sa rédaction résultant de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« 9° D'organiser, avec l'ensemble des structures d'hébergement ou de logement ou avec l'ensemble des acteurs pertinents, un dispositif permettant d'anticiper les sorties de structures ou les sorties de logement afin de pouvoir assurer la continuité de l'hébergement ou du logement ou la transition vers le logement. »

« L'État prend les mesures réglementaires afin d'appeler les structures d'hébergement ou de logement, ainsi que l'ensemble des structures concernées, à anticiper les sorties de structures, les sorties d'hébergement, les sorties de logement pouvant se traduire par une rupture d'hébergement ou de logement, et à en informer le service intégré d'accueil et d'orientation correspondant au lieu d'hébergement ou de logement de la personne concernée. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Il est nécessaire d'améliorer les systèmes d'information des services intégrés d'accueil et d'orientation qui s'occupent de la veille sociale des personnes en grande difficultés de logement ou sans-abris et les oriente afin qu'ils trouvent un logement adapté à leur situation. Certaines mises à la rue sont prévisibles, il en va ainsi de la mise à la rue de certains malades psychiatriques, de sortants de prison, de jeunes sortant de l'ASE, de personnes menacées d'expulsion locative etc. Ces personnes qui ont de fortes probabilités d'être mises à la rue sont souvent suivies par des structures qui ont conscience de leur probable mise à la rue. L'objectif de cet amendement est donc de créer une obligation de signalement de ces structures qui ont déjà un suivi lorsque l'une des personnes suivies risque de se retrouver mise à la rue dans de prochains jours ou vient d'être mise à la rue. L'amélioration des systèmes d'information des SIAO doit en effet permettre de prévenir en amont la mise à la rue de certaines personnes en leur fournissant un accompagnement en amont de la perte

de tout logement ou lieu d'hébergement ou de limiter au maximum la mise à la rue via l'intervention immédiate du SIAO pour proposer une solution aux personnes concernées.

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Rejeté

AMENDEMENT

N ° CE213

présenté par

Mme Do, M. Portarrieu, Mme Le Meur, M. Martin, Mme Sylla, Mme Rilhac,
Mme Mireille Robert, Mme Peyron, Mme Guerel, M. Bois et Mme Françoise Dumas

ARTICLE 43

Après l'alinéa 15, insérer l'alinéa suivant :

« 7° L'article L. 345-2-8 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 3° Informent le service intégré d'accueil et d'orientation des demandes de logement ou d'hébergement qui leur sont soumises directement de manière à aider celui-ci à dresser un état des lieux de la demande. » »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les structures d'accueil des personnes en difficultés sont nombreuses. La multiplicité des acteurs ne doit pas constituer un obstacle au partage d'information et doit au contraire permettre de renforcer l'information au niveau départemental pour permettre une réponse plus adaptée aux problématiques de l'hébergement.

Il est donc nécessaire d'organiser la centralisation des informations afin de pouvoir mieux orienter les demandeurs vers les places disponibles. Actuellement, la loi demande aux organismes qui bénéficient d'un financement de l'État de transmettre aux SIAO les informations sur leurs logements vacants et d'examiner les propositions d'orientation des SIAO. Par contre, elles ne sont pas tenues de transmettre les informations sur les demandes d'hébergement ou de logement qui leur sont faites directement.

Or il serait très important qu'elles le fassent, afin que les SIAO puissent dresser un état des lieux complet de la demande et des offres disponibles. C'est pourquoi cet amendement ajoute à l'article L 345-2-8 un alinéa demandant aux organismes d'accueil de transmettre les informations nécessaires à propos des demandes directes.

Le mouvement vers une meilleure centralisation des informations a été entamé depuis quelques années et doit se poursuivre. Il correspond à une demande émanant de l'ensemble des acteurs, et permettrait une meilleure efficacité du système d'aide aux personnes en difficulté.

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Retiré

AMENDEMENT

N ° CE210

présenté par

Mme Do, M. Portarrieu, Mme Le Meur, Mme Sylla, Mme Peyron, Mme Mireille Robert,
Mme Guerel, Mme Rilhac, M. Bois et Mme Françoise Dumas

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 43, insérer l'article suivant:**

Après le V du L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation, est inséré un V *bis* ainsi rédigé :

« V *bis*. – Sous la responsabilité du représentant de l'État dans le département, les préfetures de département dressent chaque année un bilan précis qui sera rendu public du nombre de personnes qui, ayant bénéficié d'une décision favorable de la commission de médiation ou d'un jugement favorable dans le cadre d'un recours contentieux, ont obtenu ou non un logement, en précisant notamment le délai d'attente, la pertinence des propositions au regard de la situation des demandeurs, les modalités qui ont permis d'informer les personnes de manière adéquate afin de leur permettre de répondre de manière satisfaisante aux offres, les motifs de non-attribution de la part des commissions d'attribution, les motifs de refus des demandeurs, l'utilisation des contingents des collectivités et de l'État au bénéfice des demandeurs prioritaires, les dispositifs mis en place pour suivre et orienter les demandeurs. Il exposera également un bilan des points forts, des difficultés et des pistes d'amélioration du dispositif.

« Ces rapports seront transmis au Comité de suivi de la mise en œuvre du droit au logement opposable, qui réalisera une synthèse de ceux-ci, qui sera rendue publique. Ce Comité pourra demander aux préfetures, à partir de ces bilans, des renseignements complémentaires et pourra proposer des recommandations permettant l'amélioration du dispositif ayant pour objectif l'attribution d'un logement aux demandeurs ayant bénéficié d'une décision favorable de la commission de médiation ou d'un jugement favorable dans le cadre d'un recours contentieux, lorsque cela sera jugé nécessaire. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Depuis la mise en œuvre du droit au logement opposable, les préfetures ont la responsabilité de gérer le dispositif permettant de proposer aux personnes « reconnues DALO » un logement. Or les retours de terrain et les rapports du comité de suivi de la loi DALO nous indiquent que dans un

nombre de cas relativement important, des personnes reconnues DALO depuis de nombreuses années ne se sont pas vu proposer de logement. Des dysfonctionnements se sont fait jour : des personnes ne sont pas prévenues à temps et ne peuvent donc pas contacter le bailleur, des propositions ne sont pas adaptées et, en cas de refus, la personne n'est plus jugée prioritaire par l'administration, des commissions d'attribution ne permettent pas aux DALO d'obtenir un logement sachant que certains membres des commissions d'attribution peuvent être réticents à accepter les DALO, des manœuvres de contournement peuvent être mises en place.

Il existe déjà un comité de suivi de la loi DALO, et la loi demande déjà aux préfetures d'établir un état des décisions prises par ces commissions, mais cela ne permet pas de connaître la suite donnée à leurs décisions, ainsi que les moyens concrètement mis en œuvre en vue de leur application dans chaque département. C'est pourquoi il serait utile de mieux connaître le fonctionnement du dispositif au sein de chaque préfeture. Un bilan précis et public permettrait de se rendre compte de la réalité du terrain et de rechercher des pistes d'amélioration.

Une synthèse de ces rapports devra être faite et rendue publique par le Comité de suivi de la loi DALO. En outre celui-ci pourra demander des précisions aux préfetures et proposer des recommandations.

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Retiré

AMENDEMENT

N ° CE211

présenté par

Mme Do, M. Portarrieu, Mme Le Meur, Mme Sylla, Mme Rilhac, Mme Peyron, Mme Guerel,
Mme Mireille Robert, M. Bois et Mme Françoise Dumas

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 43, insérer l'article suivant:**

Après le V du L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation, est inséré un V bis ainsi rédigé :

« *V bis.* – Sous la responsabilité du représentant de l'État dans le département, les préfetures de département dressent chaque année un bilan précis qui sera rendu public du nombre de personnes qui, ayant bénéficié d'une décision favorable de la commission de médiation ou d'un jugement favorable dans le cadre d'un recours contentieux, ont obtenu ou non un logement, en précisant notamment le délai d'attente, la pertinence des propositions au regard de la situation des demandeurs, les modalités qui ont permis d'informer les personnes de manière adéquate afin de leur permettre de répondre de manière satisfaisante aux offres, les motifs de non-attribution de la part des commissions d'attribution, les motifs de refus des demandeurs, l'utilisation des contingents des collectivités et de l'État au bénéfice des demandeurs prioritaires, les dispositifs mis en place pour suivre et orienter les demandeurs. Il exposera également un bilan des points forts, des difficultés et des pistes d'amélioration du dispositif.

« Ces rapports seront transmis au Comité de suivi de la mise en œuvre du droit au logement opposable, qui réalisera une synthèse de ceux-ci, qui sera rendue publique. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Depuis la mise en œuvre du droit au logement opposable, les préfetures ont la responsabilité de gérer le dispositif permettant de proposer aux personnes « reconnues DALO » un logement. Or les retours de terrain et les rapports du comité de suivi de la loi DALO nous indiquent que dans un nombre de cas relativement important, des personnes reconnues DALO depuis de nombreuses années ne se sont pas vu proposer de logement. Des dysfonctionnements se sont fait jour : des personnes ne sont pas prévenues à temps et ne peuvent donc pas contacter le bailleur, des propositions ne sont pas adaptées et, en cas de refus, la personne n'est plus jugée prioritaire par l'administration, des commissions d'attribution ne permettent pas aux DALO d'obtenir un logement

sachant que certains membres des commissions d'attribution peuvent être réticents à accepter les DALO, des manœuvres de contournement peuvent être mises en place.

Il existe déjà un comité de suivi de la loi DALO, et la loi demande déjà aux préfetures d'établir un état des décisions prises par ces commissions, mais cela ne permet pas de connaître la suite donnée à leurs décisions, ainsi que les moyens concrètement mis en œuvre en vue de leur application dans chaque département. C'est pourquoi il serait utile de mieux connaître le fonctionnement du dispositif au sein de chaque préfeture. Un bilan précis et public permettrait de se rendre compte de la réalité du terrain et de rechercher des pistes d'amélioration. Bien sûr une synthèse de ces rapports devra être faite et rendue publique par ce comité de suivi.

Il s'agit d'un amendement de repli par rapport à l'amendement n° XXX. Il reprend l'idée du rapport de la préfeture mais ne précise pas que le comité de suivi DALO puisse demander des précisions aux préfetures et proposer des recommandations.

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Retiré

AMENDEMENT

N ° CE216

présenté par

Mme Do, M. Portarrieu, Mme Le Meur, M. Martin, Mme Sylla, Mme Mireille Robert,
Mme Peyron, Mme Guerel, M. Bois, Mme Françoise Dumas et Mme Genetet

ARTICLE 50

À l'alinéa 5, substituer aux mots :

« respectivement être au moins égaux à 9 mètres carrés et à 20 mètres cubes »

les mots :

« être au moins égaux aux dimensions citées au premier alinéa de l'article 4 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

De plus en plus de colocations se font sous le régime du bail multiple parce que cela est plus sécurisant, pour le locataire comme pour le propriétaire. En effet, il est parfois préférable que chacun ne soit engagé contractuellement que pour la partie du logement qu'il occupe. Si un colocataire s'en va, il pourra être remplacé au choix du propriétaire, et les autres colocataires n'auront pas à payer pour celui qui s'en va, ou pour celui qui ne paie pas son loyer.

Cependant, la réglementation qui encadre actuellement ces contrats n'est pas très cohérente. Les normes de décence permettent un logement de 9m², tandis que les règles sur la division de logement imposent une surface de 14m². Or un bail multiple correspond à une division de logement. Autrement dit, un logement isolé ou un logement en colocation à bail unique pourra faire 9m², tandis qu'un logement en colocation à bail multiple devra faire au moins 14m².

C'est pourquoi le projet ELAN aligne la surface minimum de la colocation à bail multiple sur la réglementation concernant un logement décent, soit 9m². Mais ce faisant, il cite les chiffres directement, sans renvoyer à un décret. Or il est préférable qu'une loi renvoie à un décret pour l'établissement des chiffres précis. En effet si un ajustement était nécessaire, il faudrait, si on laisse ELAN tel quel, recourir à une nouvelle loi, ce qui n'est pas commode. Or on observe que le chiffre choisi correspond aux normes de décence définies par décret. Il serait donc plus logique de faire référence à ce décret.

Cet pourquoi cet amendement propose de remplacer la mention des chiffres par une référence à ce décret. Cela ne changera rien sur le fond. Mais le renvoi à un décret, qui possède par ailleurs de bonnes garanties de solidité puisqu'il s'agit de la définition du logement décent, permettra au pouvoir réglementaire d'assurer la bonne exécution des lois avec la souplesse nécessaire.

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Retiré

AMENDEMENT

N ° CE214

présenté par

Mme Do, M. Portarrieu, Mme Le Meur, M. Martin, Mme Sylla, Mme Rilhac,
Mme Mireille Robert, Mme Peyron, Mme Guerel, M. Bois, Mme Françoise Dumas et
Mme Genetet

ARTICLE 50

Substituer à l'alinéa 6 les deux alinéas suivants :

« 2° Les deux derniers alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« Les caractéristiques de décence d'une colocation sont définies par un décret en conseil d'État. Celui-ci devra notamment préciser les conditions de peuplement au regard de la surface totale et de la surface privative, les conditions de peuplement au regard des équipements communs, ainsi que les caractéristiques de ses équipements communs. Le pouvoir réglementaire organisera la cohérence entre ces normes et l'application de l'article L. 831-3 du Code de la sécurité sociale concernant le versement des allocations de logement. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

La colocation est devenue un moyen commode permettant de mieux utiliser les logements existants et, lorsque celle-ci se déroule dans de bonnes conditions, elle permet de satisfaire les locataires, et notamment ceux qui sont en quête de mobilité. Cependant, il est nécessaire d'encadrer cette pratique afin qu'elle ne permette pas à des marchands de sommeil de légitimer une suroccupation ou une division abusive.

C'est ainsi que la loi ALUR du 6 août 2015 est venue réglementer la colocation, et notamment la colocation à bail multiple. Il est précisé que celle-ci correspond à une division de logement et doit respecter l'article L 111-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui encadre cette pratique. Ce dernier interdit qu'un logement divisé fasse moins de 14m². Mais dans le même temps, le décret du 30 janvier 2002 qui définit les normes de décence est plus souple et impose une surface minimum de 9m². Ainsi, un logement isolé pourrait avoir une surface de 9m², tandis qu'un logement en colocation à bail multiple, avec des équipements supplémentaires, devrait avoir une surface d'au moins 14m². Cela n'est pas très logique. Par ailleurs, les normes de peuplement doivent correspondre à la réglementation prise en application du code de la sécurité sociale,

permettant le versement des allocations de logement. Face à ces exigences différentes, le décret prévu par l'article 8-1 sur la décence en collocation n'a jamais été pris.

C'est pourquoi ELAN modifie cet article en permettant à la surface minimum d'être réduite à 9m². Mais il supprime également le renvoi à un décret définissant la décence pour une collocation, et se contente d'indiquer que les critères de décence devront être examinés pour l'ensemble du logement, sur la base des règles en vigueur dans le cas général.

Or il serait nécessaire de mieux définir la décence d'une collocation. Supprimer le renvoi à un décret et renvoyer à la définition générale pour l'ensemble du logement laisse planer le doute sur l'interprétation qui en sera faite. Il semble nécessaire que la loi donne des principes directeurs et renvoie à un décret. Elle devrait ainsi demander que des règles concernant le peuplement au regard de la surface totale, de la surface privative et des équipements accessibles soient définies par un décret en Conseil d'État. La réglementation devra aussi assurer la cohérence avec le Code de la sécurité sociale : un logement décent devra permettre aux locataires de toucher les allocations de logement.

Ces précisions devraient permettre d'adapter de manière pragmatique la décence dans le cas de la collocation, et serviront de garde-fou afin d'éviter l'usage de la collocation par des marchands de sommeil. Elles permettront également d'éviter une insécurité juridique préjudiciable pour tous.

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Retiré

AMENDEMENT

N ° CE215

présenté par

Mme Do, M. Portarrieu, Mme Le Meur, Mme Rilhac, M. Martin, Mme Sylla,
Mme Mireille Robert, M. Bois, Mme Françoise Dumas et Mme Genetet

ARTICLE 50

Substituer à l'alinéa 6 les deux alinéas suivants :

« 2° Les deux derniers alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« Les caractéristiques de décence d'une colocation sont définies par un décret en conseil d'État. Celui-ci devra notamment préciser les conditions de peuplement au regard de la surface totale et de la surface privative. Le pouvoir réglementaire organisera la cohérence entre ces normes et l'application de l'article L. 831-3 du code de la sécurité sociale concernant le versement des allocations de logement. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

La colocation est devenue un moyen commode permettant de mieux utiliser les logements existants et, lorsque celle-ci se déroule dans de bonnes conditions, elle permet de satisfaire les locataires, et notamment ceux qui sont en quête de mobilité. Cependant, il est nécessaire d'encadrer cette pratique afin qu'elle ne permette pas à des marchands de sommeil de légitimer une suroccupation ou une division abusive.

C'est ainsi que la loi ALUR du 6 août 2015 est venue réglementer la colocation, et notamment la colocation à bail multiple. Il est précisé que celle-ci correspond à une division de logement et doit respecter l'article L 111-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui encadre cette pratique. Ce dernier interdit qu'un logement divisé fasse moins de 14m². Mais dans le même temps, le décret du 30 janvier 2002 qui définit les normes de décence est plus souple et impose une surface minimum de 9m². Ainsi, un logement isolé pourrait avoir une surface de 9m², tandis qu'un logement en colocation à bail multiple, avec des équipements supplémentaires, devrait avoir une surface d'au moins 14m². Cela n'est pas très logique. Par ailleurs, les normes de peuplement doivent correspondre à la réglementation prise en application du code de la sécurité sociale, permettant le versement des allocations de logement. Face à ces exigences différentes, le décret prévu par l'article 8-1 sur la décence en colocation n'a jamais été pris.

C'est pourquoi ELAN modifie cet article en permettant à la surface minimum d'être réduite à 9m². Mais il supprime également le renvoi à un décret définissant la décence pour une colocation, et se contente d'indiquer que les critères de décence devront être examinés pour l'ensemble du logement, sur la base des règles en vigueur dans le cas général.

Or il serait nécessaire de mieux définir la décence d'une colocation. Supprimer le renvoi à un décret et renvoyer à la définition générale pour l'ensemble du logement laisse planer le doute sur l'interprétation qui en sera faite. Il semble nécessaire que la loi donne des principes directeurs et renvoie à un décret. Elle devrait ainsi demander que des règles concernant le peuplement au regard de la surface totale et de la surface privative. Cet amendement est une version a minima d'un autre amendement qui demande que soient examinées également les caractéristiques des équipements communs. La réglementation devra aussi assurer la cohérence avec le Code de la sécurité sociale : un logement décent devra permettre aux locataires de toucher les allocations de logement.

Ces précisions devraient permettre d'adapter de manière pragmatique la décence dans le cas de la colocation, et serviront de garde-fou afin d'éviter l'usage de la colocation par des marchands de sommeil. Elles permettront également d'éviter une insécurité juridique préjudiciable pour tous.

Il s'agit d'un amendement de repli de l'amendement CE214n° XXX. Dans celui-ci le Gouvernement définit la décence uniquement en fonction des conditions de peuplement au regard de la surface totale et de la surface privative.

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Retiré

AMENDEMENT

N ° CE246

présenté par

Mme Do, M. Portarrieu, Mme Mireille Robert, Mme Le Meur, M. Martin, Mme Sylla,
Mme Peyron, Mme Guerel, Mme Françoise Dumas et Mme Genetet

ARTICLE 51

Au début de l'alinéa 12, substituer aux mots :

« Dans les communes ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable mentionnée au III, »

les mots :

« Dans les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable au sens des articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dans les communes appartenant aux zones Abis, A et B1 au sens de l'article R 304-1 du code de la construction et de l'habitation, »

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'étude d'impact d'ELAN montre bien que l'interdiction de louer plus de 120 jours par an un logement sous le statut de résidence principale n'est pas respecté parce que la loi ne donne pas les moyens aux autorités de la faire respecter. ELAN propose une interdiction effective assortie de sanctions.

Cette interdiction est utile parce que de nombreux loueurs abusent du statut de « résidence principale » pour pouvoir louer :

- dans toute le France, sans déclaration
- dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans la petite couronne parisienne, ainsi que dans les commues qui l'ont mis en place, sans autorisation de changement d'usage
- dans les communes qui ont institué cette règle, sans déclaration avec numéro d'enregistrement

Mais ELAN n'interdit l'abus de la règle des 120 jours que pour les communes qui ont opté pour la le numéro d'enregistrement.

Or il serait utile de faire respecter cette règle pour toutes les communes tendues, c'est-à-dire les communes des zones Abis, A et B1. Cela étendrait cette interdiction aux villes des régions en développement ou aux régions touristiques dans lesquelles les locaux ont du mal à se loger. Par ailleurs, cela permettrait d'étendre cette interdiction à toutes les communes qui sont soumises au changement d'usage, et pas seulement à celles qui ont opté pour le numéro d'enregistrement.

Concrètement, cet amendement permettra d'éviter, dans les zones tendues, qu'un bailleur ne puisse se réclamer abusivement du statut de « résidence principale » pour éviter de déclarer son meublé de tourisme ou pour éviter de faire une demande de changement d'usage.

Cela empêchera le recours à cette manœuvre abusive qui facilite le détournement des logements à des fins de location touristique, et cela aidera les locaux ou les personnes en mobilité professionnelle à se loger dans l'ensemble des régions de France en situation de tension immobilière.

(Il s'agit d'un amendement de repli par rapport à l'amendement n°CE652 qui permet le contrôle de cette mesure par le préfet. Un amendement de repli n°CE630 permet d'étendre cette interdiction, non pas aux zones A-B1, mais aux zones en déséquilibre entre l'offre et la demande, zones qui seront définies par décret)

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Retiré

AMENDEMENT

N ° CE247

présenté par

Mme Do, M. Portarrieu, Mme Mireille Robert, Mme Le Meur, M. Martin, Mme Sylla,
Mme Peyron, Mme Guerel, M. Bois, Mme Françoise Dumas et Mme Genetet

ARTICLE 51

I. – Au début de l’alinéa 12, substituer aux mots :

« Dans les communes ayant mis en œuvre la procédure d’enregistrement de la déclaration préalable mentionnée au III, »

les mots :

« Dans les communes où le changement d’usage des locaux destinés à l’habitation est soumis à autorisation préalable au sens des articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l’habitation et dans les communes se caractérisant par un déséquilibre important entre l’offre et la demande de logements entraînant des difficultés d’accès au logement dans le parc résidentiel existant ».

II. – En conséquence, après l’alinéa 16, insérer l’alinéa suivant :

« VI. – Un arrêté du ministre chargé du logement précise les communes qui correspondent à un déséquilibre important entre l’offre et la demande de logements entraînant des difficultés d’accès au logement dans le parc résidentiel existant, pour l’application du IV. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

L’étude d’impact d’ELAN montre bien que l’interdiction de louer plus de 120 jours par an un logement sous le statut de résidence principale n’est pas respecté parce que la loi ne donne pas les moyens aux autorités de la faire respecter. ELAN propose une interdiction effective assortie de sanctions.

Cette interdiction est utile parce que de nombreux loueurs abusent du statut de « résidence principale » pour pouvoir louer :

- dans toute la France, sans déclaration

- dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans la petite couronne parisienne, ainsi que dans les communes qui l'ont mis en place, sans autorisation de changement d'usage
- dans les communes qui ont institué cette règle, sans déclaration avec numéro d'enregistrement

Mais ELAN n'interdit l'abus de la règle des 120 jours que pour les communes qui ont opté pour la le numéro d'enregistrement.

Or il serait utile de faire respecter cette règle pour toutes les communes en situation de déséquilibre entre l'offre et la demande. Cela étendrait cette interdiction aux villes des régions en développement ou aux régions touristiques dans lesquelles les locaux ont du mal à se loger. Par ailleurs, cela permettrait d'étendre cette interdiction à toutes les communes qui sont soumises au changement d'usage, et pas seulement à celles qui ont opté pour le numéro d'enregistrement.

Concrètement, cet amendement permettra d'éviter, dans les zones tendues qui seront définies par un décret du ministre chargé du logement, qu'un bailleur ne puisse se réclamer abusivement du statut de « résidence principale » pour éviter de déclarer son meublé de tourisme ou pour éviter de faire une demande de changement d'usage.

Cela empêchera le recours à cette manœuvre abusive qui facilite le détournement des logements à des fins de location touristique, et cela aidera les locaux ou les personnes en mobilité professionnelle à se loger dans l'ensemble des régions de France en situation de tension immobilière.

(Cet amendement constitue un amendement de repli par rapport à l'amendement n°CE630 qui permet au préfet de contrôler cette mesure. Ces deux versions forment des versions moins contraignantes des amendements n°CE652 et CE246 qui étendent l'interdiction à toutes les zones A-B1)

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Adopté

AMENDEMENT

N ° CE248

présenté par

Mme Do, M. Portarrieu, Mme Mireille Robert, Mme Le Meur, M. Martin, Mme Sylla,
Mme Peyron, Mme Guerel, M. Bois, Mme Françoise Dumas et Mme Genetet

ARTICLE 51

À l'alinéa 12, supprimer les mots :

« à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le projet de loi ELAN reformule l'article L. 324-1-1 afin de le rendre plus précis. Il commence par définir la notion de meublé de tourisme qui aura cours dans le cadre de cet article. Ainsi le reste de l'article pourra faire référence à cette définition : il ne sera donc plus nécessaire de répéter la définition, ou seulement une partie, avec les risques juridiques que cela comporte.

Il s'agit d'une bonne pratique recommandée dans le cadre de l'élaboration des lois, puisqu'il suffira, pour modifier la loi dans le futur, de modifier la définition du meublé de tourisme à un seul endroit. En outre, la définition unique évite d'éventuels effets inattendus.

Pour cela, il convient donc de supprimer les qualificatifs inutiles et de ne garder que la mention « meublé de tourisme » dans l'article. C'est ce que fait ELAN à l'alinéa 9.

Mais, probablement par un effet de l'habitude, ELAN introduit lui-même l'un de ces qualificatifs inutiles après une mention « meublé de tourisme ». En effet l'alinéa 12 dit « la location d'un meublé de tourisme (...) à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ». On a vu que la mention qui suit la préposition « à » est inutile puisque tous les meublés de tourisme au sens du présent article sont par définition loués « à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ».

Supprimer cette mention permettra de clarifier le texte et de rendre les modifications ultérieures plus simples et plus sûres.

ASSEMBLÉE NATIONALE

4 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Retiré

AMENDEMENT

N ° CE630

présenté par

Mme Do, M. Portarrieu, Mme Mireille Robert, Mme Le Meur, M. Martin, Mme Sylla,
Mme Peyron, Mme Guerel, M. Bois, Mme Françoise Dumas et Mme Genetet

ARTICLE 51

I. – Au début de l’alinéa 12, substituer aux mots :

« Dans les communes ayant mis en œuvre la procédure d’enregistrement de la déclaration préalable mentionnée au III, »

les mots :

« Dans les communes où le changement d’usage des locaux destinés à l’habitation est soumis à autorisation préalable au sens des articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l’habitation et dans les communes se caractérisant par un déséquilibre important entre l’offre et la demande de logements entraînant des difficultés d’accès au logement dans le parc résidentiel existant ».

II. – En conséquence, à l’alinéa 13, après les mots :

« La commune »,

insérer les mots :

« ou le représentant de l’État dans le département ».

III. – En conséquence, à l’alinéa 16, après les mots :

« dans laquelle est situé le meublé de tourisme »

insérer les mots :

« ou du représentant de l’État dans le département concerné ».

III. – En conséquence, après l’alinéa 16, insérer l’alinéa suivant :

« VI. – Un arrêté du ministre chargé du logement précise les communes qui correspondent à un déséquilibre important entre l’offre et la demande de logements entraînant des difficultés d’accès au logement dans le parc résidentiel existant, pour l’application du IV. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

L’étude d’impact d’ELAN montre bien que l’interdiction de louer plus de 120 jours par an un logement sous le statut de résidence principale n’est pas respecté parce que la loi ne donne pas les moyens aux autorités de la faire respecter. ELAN propose une interdiction effective assortie de sanctions.

Cette interdiction est utile parce que de nombreux loueurs abusent du statut de « résidence principale » pour pouvoir louer :

- dans toute la France, sans déclaration
- dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans la petite couronne parisienne, ainsi que dans les communes qui l’ont mis en place, sans autorisation de changement d’usage
- dans les communes qui ont institué cette règle, sans déclaration avec numéro d’enregistrement

Mais ELAN n’interdit l’abus de la règle des 120 jours que pour les communes qui ont opté pour la le numéro d’enregistrement.

Or il serait utile de faire respecter cette règle pour toutes les communes en situation de déséquilibre entre l’offre et la demande. Cela étendrait cette interdiction aux villes des régions en développement ou aux régions touristiques dans lesquelles les locaux ont du mal à se loger. Par ailleurs, cela permettrait d’étendre cette interdiction à toutes les communes qui sont soumises au changement d’usage, et pas seulement à celles qui ont opté pour le numéro d’enregistrement.

Concrètement, cet amendement permettra d’éviter, dans les zones tendues qui seront définies par un décret du ministre chargé du logement, qu’un bailleur ne puisse se réclamer abusivement du statut de « résidence principale » pour éviter de déclarer son meublé de tourisme ou pour éviter de faire une demande de changement d’usage.

Cela empêchera le recours à cette manœuvre abusive qui facilite le détournement des logements à des fins de location touristique, et cela aidera les locaux ou les personnes en mobilité professionnelle à se loger dans l’ensemble des régions de France en situation de tension immobilière.

Il serait utile d’étendre la possibilité de contrôle de cette règle au préfet, sans quoi celle-ci risque de rester lettre morte dans certains endroits.

(Cet amendement constitue un amendement de repli par rapport à l’amendement n°CE65249 qui étend l’interdiction aux zones classées A-B1. Il laisse le choix au gouvernement de définir par

décret les villes en déséquilibre concernées par cette mesure. Il est suivi de l'amendement de repli n°CE24754 qui ne permet pas le contrôle de cette règle par le préfet.)

ASSEMBLÉE NATIONALE

4 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Retiré

AMENDEMENT

N ° CE652

présenté par

Mme Do, M. Portarrieu, Mme Mireille Robert, Mme Le Meur, M. Martin, Mme Sylla,
Mme Peyron, Mme Guerel, M. Bois, Mme Françoise Dumas et Mme Genetet

ARTICLE 51

I. – Au début de l’alinéa 12, substituer aux mots :

« Dans les communes ayant mis en œuvre la procédure d’enregistrement de la déclaration préalable mentionnée au III, »

les mots :

« Dans les communes où le changement d’usage des locaux destinés à l’habitation est soumis à autorisation préalable au sens des articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l’habitation et dans les communes appartenant aux zones Abis, A et B1 au sens de l’article R. 304-1 du code de la construction et de l’habitation ».

II. – En conséquence, à l’alinéa 13, après les mots :

« La commune »,

insérer les mots :

« ou le représentant de l’État dans le département ».

III. – En conséquence, à l’alinéa 16, après les mots :

« dans laquelle est situé le meublé de tourisme »

insérer les mots :

« ou du représentant de l’État dans le département concerné ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'étude d'impact d'ELAN montre bien que l'interdiction de louer plus de 120 jours par an un logement sous le statut de résidence principale n'est pas respecté parce que la loi ne donne pas les moyens aux autorités de la faire respecter. ELAN propose une interdiction effective assortie de sanctions.

Cette interdiction est utile parce que de nombreux loueurs abusent du statut de « résidence principale » pour pouvoir louer :

- dans toute la France, sans déclaration
- dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans la petite couronne parisienne, ainsi que dans les communes qui l'ont mis en place, sans autorisation de changement d'usage
- dans les communes qui ont institué cette règle, sans déclaration avec numéro d'enregistrement

Mais ELAN n'interdit l'abus de la règle des 120 jours que pour les communes qui ont opté pour la le numéro d'enregistrement.

Or il serait utile de faire respecter cette règle pour toutes les communes tendues, c'est-à-dire les communes des zones Abis, A et B1. Cela étendrait cette interdiction aux villes des régions en développement ou aux régions touristiques dans lesquelles les locaux ont du mal à se loger. Par ailleurs, cela permettrait d'étendre cette interdiction à toutes les communes qui sont soumises au changement d'usage, et pas seulement à celles qui ont opté pour le numéro d'enregistrement.

Concrètement, cet amendement permettra d'éviter, dans les zones tendues, qu'un bailleur ne puisse se réclamer abusivement du statut de « résidence principale » pour éviter de déclarer son meublé de tourisme ou pour éviter de faire une demande de changement d'usage.

Cela empêchera le recours à cette manœuvre abusive qui facilite le détournement des logements à des fins de location touristique, et cela aidera les locaux ou les personnes en mobilité professionnelle à se loger dans l'ensemble des régions de France en situation de tension immobilière.

Il serait utile dans ce cas d'étendre la possibilité de contrôle de cette règle au préfet, sans quoi celle-ci risque de rester lettre morte dans certains endroits.

(Il s'agit de la version la plus complète de cet amendement. Un amendement de repli n°CE246 ne permet pas au préfet de contrôler cette règle. Une autre version n°xx moins contraignante étend l'interdiction aux zones en déséquilibre, qui seront définies par décret)

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Retiré

AMENDEMENT

N ° CE219

présenté par

Mme Do, M. Portarrieu, Mme Le Meur, M. Martin, Mme Sylla, Mme Peyron, Mme Guerel,
M. Bois, Mme Françoise Dumas et Mme Genetet

ARTICLE 53

À l'alinéa 3, substituer au mot :

« abrogé »

les mots :

« ainsi rédigé : « I. – Après en avoir délibéré et rendu un avis, le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières mentionné à l'article 13-1 transmet à l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation toute information dont il a connaissance relative à des manquements aux règles de déontologie fixées par décret en application de l'article 13-1 et susceptibles d'être imputables à des personnes mentionnées à l'article 1^{er}. » »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Afin de garantir l'objectif initial du CNTGI de moralisation de la profession de l'immobilier tout en respectant les objectifs budgétaires et financiers qui conduisent à la révision des missions du CNTGI, cet amendement vise à faire respecter par les professionnels de l'immobilier les règles de déontologie promues par le CNTGI. Pour cela, il rétablit le rôle d'alerte et de transmission à la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes des infractions et manquements au code de la consommation susceptibles d'être imputables aux professionnels de l'immobilier.

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Retiré

AMENDEMENT

N ° CE218

présenté par

Mme Do, M. Portarrieu, Mme Le Meur, M. Martin, Mme Sylla, Mme Mireille Robert,
Mme Peyron, Mme Guerel, M. Bois et Mme Françoise Dumas

ARTICLE 53

I. – À l’alinéa 9, après le mot :

« sujet »,

insérer les mots :

« des activités visées par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce et en particulier ».

II. – En conséquence, à l’alinéa 13, après le mot :

« relatifs »,

insérer les mots :

« aux activités visées par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce et en particulier ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Actuellement, le CNTGI n’est pas consulté pour les projets de loi relatifs aux activités visées par la loi Hoguet. Le présent amendement vise à renforcer l’information et les études préparatoires concernant ces projets, afin d’accompagner les pouvoirs publics. En raison de sa composition (représentants des professionnels de l’immobilier et associations de consommateur), le CNTGI est qualifié pour apporter une réelle expertise sur ces sujets.

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Retiré

AMENDEMENT

N ° CE220

présenté par

Mme Do, M. Portarrieu, Mme Mireille Robert, Mme Le Meur, Mme Rilhac, M. Martin,
Mme Sylla, Mme Peyron, Mme Guerel, M. Bois, Mme Françoise Dumas et Mme Genetet

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 56, insérer l'article suivant:

L'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Par exception au précédent alinéa, le 1° s'applique pour les prêts venant compléter une aide de l'État destinée à des propriétaires occupants dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, dans des conditions fixées par décret. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'APL accession permettait aux ménages de percevoir une aide pour le remboursement d'un emprunt lié à l'achat d'une habitation principale. Le PLF 2018 a supprimé cette allocation à partir de 2018 dans le cas général ou à partir de 2020 dans les zones détendues pour des logements anciens. Cela entraîne la suppression d'une composante de cette allocation : l'aide permettant de rembourser l'emprunt sur le reste à charge pour les travaux financés par l'ANAH dans le cadre du logement indigne. Or les personnes à qui s'adresse cette aide ne pourront pas faire de travaux si le reste à charge (environ la moitié du coût des travaux) de l'aide de l'ANAH n'est pas à son tour financé par une APL sur l'emprunt destiné à le financer.

Cette mesure permettrait à des ménages propriétaires occupants aux ressources très modestes de pouvoir rénover leur habitat indigne.

ASSEMBLÉE NATIONALE

9 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Adopté

AMENDEMENT

N ° CE1552

présenté par

Mme Do, M. Portarrieu et Mme Rilhac

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 56, insérer l'article suivant:

Le titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° À l'article L. 634-1, le I est complété par un second alinéa ainsi rédigé :

« Ce dispositif de déclaration ne s'applique pas aux propriétaires et aux logements mis en location par un organisme de logement social, ainsi qu'aux logements qui bénéficient d'une convention avec l'État en application de l'article L. 351-2. »

2° Le premier alinéa de l'article L. 634-3 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Cette déclaration ne concerne pas les propriétaires ou les logements visés par le second alinéa du I de l'article L. 634-1. »

3° À l'article L. 635-1, le I est complété par un second alinéa ainsi rédigé :

« Ce dispositif d'autorisation préalable ne s'applique pas aux logements mis en location par un organisme de logement social, ainsi qu'aux logements qui bénéficient d'une convention avec l'État en application de l'article L. 351-2. »

4° Le premier alinéa de l'article L. 635-3 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Cette autorisation préalable ne concerne pas les propriétaires ou les logements visés par le second alinéa du I de l'article L. 635-1. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

La demande d'autorisation ou la déclaration de location est un dispositif permettant de lutter contre l'habitat indigne. Ce dispositif est obligatoire dans certaines zones, sur décision du maire ou de la collectivité locale concernée. Cependant, il nous paraît inutile d'exiger cette procédure

administrative des bailleurs sociaux ou pour les logements disposant d'un conventionnement APL. En effet, les procédures de conventionnement ne permettent pas de mettre à disposition des logements indignes.

Cette exonération permettra d'éviter des doublons et des contrôles inutiles, ce qui permettra de se concentrer sur la véritable cible : le logement indécents.

Cet amendement comporte un amendement de repli (CE1553), qui ne concerne que les bailleurs sociaux.

ASSEMBLÉE NATIONALE

9 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Tombé

AMENDEMENT

N ° CE1553

présenté par

Mme Do, M. Portarrieu et Mme Rilhac

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 56, insérer l'article suivant:

Le titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° À l'article L. 634-1, le I est complété par un second alinéa ainsi rédigé :

« Ce dispositif de déclaration ne s'applique pas aux propriétaires et aux logements mis en location par un organisme de logement social. »

2° Le premier alinéa de l'article L. 634-3 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Cette déclaration ne concerne pas les propriétaires ou les logements mentionnés au second alinéa du I de l'article L. 634-1. »

3° À l'article L. 635-1, le I est complété par un second alinéa ainsi rédigé :

« Ce dispositif d'autorisation préalable ne s'applique pas aux logements mis en location par un organisme de logement social. »

4° Le premier alinéa de l'article L. 635-3 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Cette autorisation préalable ne concerne pas les propriétaires ou les logements visés par le second alinéa du I de l'article L. 635-1. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

La demande d'autorisation ou la déclaration de location est un dispositif permettant de lutter contre l'habitat indigne. Ce dispositif est obligatoire dans certaines zones, sur décision du maire ou de la collectivité locale concernée. Cependant, il nous paraît inutile d'exiger cette procédure administrative des bailleurs sociaux ou pour les logements disposant d'un conventionnement APL.

En effet, les procédures de conventionnement ne permettent pas de mettre à disposition des logements indignes.

Cette exonération permettra d'éviter des doublons et des contrôles inutiles, ce qui permettra de se concentrer sur la véritable cible : le logement indécents.

Ceci constitue un amendement de repli par rapport à l'amendement CE1552, qui fait porter cette exonération également sur les logements avec convention APL.

ASSEMBLÉE NATIONALE

25 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N ° 1753

présenté par

Mme Do

ARTICLE 12

Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« II. - À l'article 113 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, le mot : « deux » est remplacé par le mot : « trois ». »

EXPOSÉ SOMMAIRE

La compétence en matière de politique de l'habitat a été transférée au 1^{er} janvier 2017 à la métropole du Grand Paris, lui permettant ainsi d'engager la procédure d'élaboration du plan métropolitain d'habitat et d'hébergement (PMHH).

L'article L. 302-4-2 du code de la construction et de l'habitation dispose que lorsque des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sont créés par fusion, les dispositions des programmes locaux de l'habitat préexistants (PLH) demeurent applicables pendant une durée maximale de deux ans jusqu'à l'adoption d'un PLH couvrant l'ensemble du périmètre du nouvel EPCI.

Les dispositions de cet article qui accordent une période transitoire ne sont pas applicables pour la MGP en ce qui concerne l'adoption de son PMHH. Ainsi, à l'issue de cette durée et jusqu'à l'adoption du PMHH, aucun document cadre ne pourrait servir de référence pour fonder l'action des communes en matière de politique de l'habitat et maintenir les exonérations de supplément de loyer de solidarité (SLS).

L'article 113 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a donc prévu que les dispositions des PLH préexistants demeurent applicables dans l'attente de l'adoption du PMHH et au plus tard dans un délai de deux ans à compter de la date du transfert de la compétence politique locale de l'habitat, à savoir le 1^{er} janvier 2019.

Il est très probable que le PMHH de la MGP ne sera pas adopté à cette date avec pour conséquence que la MGP, ses communes membres et leurs partenaires ne disposeront donc plus d'aucun document programmatique permettant d'assurer la continuité des politiques locales de l'habitat ainsi que le maintien des exonérations de supplément de loyer de solidarité (SLS).

Compte tenu du retard pris dans l'élaboration du PMHH et de la nécessité, d'une part, d'assurer la continuité des politiques locales de l'habitat pour soutenir le développement et l'amélioration de l'offre de logement social et, d'autre part, de maintenir les exonérations de supplément de loyer de solidarité qui visent à garantir une mixité sociale dans ces territoires, le présent amendement a pour objet de porter la durée d'application des PLH préexistants à trois ans au lieu de deux ans, soit jusqu'au 1er janvier 2020.

ASSEMBLÉE NATIONALE

25 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N ° 1754

présenté par

Mme Do

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE PREMIER, insérer l'article suivant:**

Après l'article L. 442-3 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 442-3-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 442-3-1.* – Par dérogation à l'article L. 442-1, dans un objectif de revitalisation des centres – bourgs et dans des zones et selon des modalités définies par décret, les lotissements soumis à permis d'aménager peuvent être constitués par la division en propriété et en jouissance de plusieurs parcelles non contiguës dès lors qu'une unité architecturale et paysagère est assurée et que les orientations d'aménagement et de programmation prévues à l'article L. 151-7 ne s'y opposent pas. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

La définition du lotissement soumis à permis d'aménager telle que prévue à l'article L 442-1 du code de l'urbanisme soumet les divisions opérées en vue de l'implantation de bâtiments à la notion de contiguïté des unités foncières constituant son périmètre. Contrairement aux ZAC qui peuvent être créées sur des sites différents, la notion de lotissement et ainsi de permis d'aménager multi-sites a été écartée par le législateur.

Les opérateurs doivent ainsi déposer autant de permis d'aménager qu'il existe d'unités foncières discontinues. Or, il existe aujourd'hui un réel besoin de rénovation et de réaménagement des villes moyennes, des centres-bourgs ou des bourgs ruraux aux trames foncières ou aux dents creuses discontinues.

Ce besoin a été pris en compte par le gouvernement dans le cadre de son plan « Action cœur de ville » présenté en décembre 2017. Ainsi et pour la mise en oeuvre de ce plan, l'article 54 du présent projet de loi substitue au régime des opérations de requalification de quartier ancien dégradé

un régime de contractualisation entre l'État, les EPCI et les communes dénommé Opération de revitalisation de territoire.

Or, la création des ORT ne peut être le seul outil juridique et opérationnel permettant la réalisation effective de ce plan et, au-delà de la constitution d'une offre nouvelle et diversifiée de logements adaptée à la demande.

Face à ce besoin et à l'obligation d'une consommation des espaces agricoles ou naturels maîtrisée, les aménageurs ont un rôle clé à jouer dans la réhabilitation de ces centres ou de quartiers entiers des villes moyennes ou centre-bourgs, en proposant un tissu urbain réorganisé répondant aux nouveaux usages et aux nouvelles attentes en matière de logement et de commerce mais respectueux de l'existant bâti ou non bâti dans lequel il s'insère.

Il convient ainsi de leur permettre de traduire en une seule opération d'aménagement certains projet, dans la mesure où ils font partie d'un programme de rénovation des centres bourgs.

Il n'est pas concevable de généraliser cette possibilité à tous les projets, mais le gouvernement peut décider de certaines zones, à l'intérieur ou en dehors de zones concernées par le plan « Action cœur de ville », dans lequel un permis d'aménager multi-sites sera possible. Cela offre donc au pouvoir exécutif une souplesse supplémentaire.

ASSEMBLÉE NATIONALE

25 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N ° 1755

présenté par

Mme Do

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE PREMIER, insérer l'article suivant:**

L'article L. 441-4 du code de l'urbanisme est complété par les mots : « ou, lorsque le projet concerne uniquement les paysages, la nature ou la biodiversité, celles d'un paysagiste concepteur au sens de l'article 174 de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à modifier l'article L. 441-4 du code de l'urbanisme afin de permettre aux paysagistes concepteurs de pouvoir participer, au même titre que les architectes, à l'élaboration du projet architectural, paysager et environnemental (PAPE) nécessaire à l'obtention d'un permis d'aménager concernant les projets de lotissements définis aux articles L. 421-2 et R. 421-19 du code de l'urbanisme.

C'est bien sûr seulement lorsque les projets ne comportent pas de construction et ne concernent que les paysages, la nature ou la biodiversité, que l'on pourra faire appel à un paysagiste à la place d'un architecte. Il n'est pas question de remplacer l'architecte par le paysagiste dans un projet architectural, par contre, dans un projet paysagiste ou concernant la biodiversité uniquement, on pourra faire appel, au choix, à un architecte ou à un paysagiste.

ASSEMBLÉE NATIONALE

25 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N ° 1756

présenté par
Mme Do

ARTICLE 2

Après la deuxième occurrence du mot :

« État »,

supprimer la fin de l'alinéa 17.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Amendement rédactionnel

ASSEMBLÉE NATIONALE

25 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° 1757

présenté par

Mme Do

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 4, insérer l'article suivant:**

Le I de l'article L. 121-17 du code de l'environnement est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Ne peuvent pas faire l'objet d'une telle concertation les projets soumis à concertation au titre de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme, organisée dans le respect des droits mentionnés aux 1°, 3° et 4° du II de l'article L. 120-1 du présent code ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'ordonnance du 3 août 2016 a réformé les procédures de participation du public pour les projets ayant un impact sur l'environnement.

A ce titre, l'article L. 120-1 du code de l'environnement prévoit l'application des principes de participation du public posés à cet article aux procédures de concertation préalables organisées en application du code de l'urbanisme (art L. 120-1 III).

Le code de l'urbanisme prévoit en effet, parallèlement au code de l'environnement, des procédures de concertation pour les projets ayant un impact sur l'environnement. L'article L300-2 du code de l'urbanisme, issu de la Loi ALUR de 2014, prévoit ainsi que « Pour les projets devant faire l'objet d'une évaluation environnementale et pour lesquels la concertation préalable est réalisée, il n'y a pas lieu d'organiser l'enquête publique mentionnée à l'article L. 123-1 du code de l'environnement. ».

Les projets ainsi visés (projets soumis à étude d'impact) peuvent également faire l'objet d'une concertation environnementale au titre de l'article L. 121-17 du code de l'environnement.

En l'état actuel des textes, ces deux procédures de concertation applicables aux mêmes projets, dans un but similaire d'association du public, ne sont pas articulées.

Dans un but de simplification et de sécurisation, il est proposé de prévoir que les projets ayant fait l'objet d'une concertation au titre de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme soient dispensés de la concertation inscrite à l'article L. 121-17 du code de l'environnement, dès lors que les principes posés à l'article L. 120-1 III ont été respectés.

Pour répondre aux inquiétudes dont le gouvernement a fait état lors de l'examen en commission, un projet ne peut échapper à cette concertation supplémentaire que s'il a bien effectué une concertation, et que celle-ci a été menée à bien dans le respect des règles.

Par rapport à d'autres versions du même amendement, il nous a semblé plus judicieux d'injecter l'amendement après la deuxième phrase de l'article, plutôt qu'après la 1^{ère} phrase : l'alinéa est ainsi plus lisible.

ASSEMBLÉE NATIONALE

25 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N ° 1820

présenté par

Mme Do

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 34, insérer l'article suivant:**

Au *a* de l'article 13 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, après le mot : « inclus », sont insérés les mots : « ou entre partenaires liés par un pacte civil de solidarité ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Dans le droit actuel, une société civile immobilière est une personne morale qui ne peut pas occuper un logement qu'elle loue. Elle ne peut donc pas donner congé à un locataire pour occuper l'immeuble qu'elle détient. En conséquence, une SCI ne peut pas donner à un locataire un congé pour reprise. Or beaucoup de familles utilisent le statut de la SCI plutôt que celui de l'indivision. Dans ce cas, elles ne peuvent donc pas donner congé à un locataire pour occuper leur propre habitation. C'est pourquoi le législateur a prévu une exception pour les SCI familiales. Cependant, celles-ci n'incluent pas en l'état actuel du droit les conjoints pacsés. Il nous a paru nécessaire de permettre aux conjoints pacsés de bénéficier du statut de SCI familiale.

Par contre il ne semble pas opportun d'étendre ce statut aux concubins, car la définition légale du concubinage serait trop aléatoire. Par ailleurs, un PACS est semble-t-il une bonne solution, facile à mettre en œuvre, pour les couples non mariés qui veulent sécuriser leur bien immobilier commun.

ASSEMBLÉE NATIONALE

25 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N ° 1840 (Rect)

présenté par

Mme Do

ARTICLE 28

Après l'alinéa 24, insérer l'alinéa suivant :

« 10° Dans le cadre d'une convention avec l'État, fournir tous services à caractère social d'intérêt direct pour les habitants et répondant à des besoins non ou partiellement satisfaits dans les conditions normales du marché. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Alors que les habitants des organismes Hlm sont en attente d'une haute qualité de service et d'un développement de nouvelles formes de services performants et innovants, accompagnant l'évolution des technologies et des modes de vie, l'innovation et l'expérimentation des organismes sont limitées par l'absence de fondement légal pour proposer des services à forte plus-value.

L'objet de la proposition ci-dessus est donc de donner compétence aux organismes Hlm pour intervenir en direct et réaliser des prestations de services utiles à la population, dès lors que ces services ne sont pas déjà fournis à la population, que ce soit par des entreprises ou par des administrations. Il s'agira par exemple de la mise en place de services individualisés d'accompagnement numérique, d'auto-partage, d'enlèvement des encombrants et de recyclage.

ASSEMBLÉE NATIONALE

26 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N ° 2424

présenté par

Mme Do

ARTICLE 25

Compléter l'alinéa 41 par les mots :

« et des sociétés de construction constituées en application du titre I^{er} du livre II pour la réalisation et la gestion d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage en accession à la propriété dont ils sont associés ; ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Il convient d'inclure dans le champ de la maîtrise d'ouvrage pouvant être mutualisée au sein de la société de coordination les SCI/SCCV d'accession sociale à la propriété

ASSEMBLÉE NATIONALE

26 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N ° 2780

présenté par
Mme Do

ARTICLE 28

I. – Après l’alinéa 20, insérer les cinq alinéas suivants :

« *aa*) Au *b* du 3°, les mots « À titre expérimental pendant une durée de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l’accès au logement et un urbanisme rénové, » sont supprimés.

« *ab*) Après le *b* du 3°, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« À l’expiration de la convention d’usufruit relative à l’immeuble ayant fait l’objet d’une cession en nue-propiété, les baux des logements auxquels sont appliqués les plafonds de ressources demeurent jusqu’au départ des locataires en place ainsi que la convention mentionnée à l’article L. 351-2 pour ces seuls logements.

« La cession de la nue-propiété bénéficie de l’exonération de l’impôt sur les sociétés prévue au 4° du 1 de l’article 207 du code général des impôts lorsque les conditions prévues à ce même article sont remplies ; »

« Lorsque les logements dont la nue-propiété est cédée appartiennent à un ensemble immobilier ayant fait l’objet d’un prêt pour sa construction, son acquisition ou son amélioration, la fraction de ce prêt qui leur est imputable devient immédiatement exigible à la date de la cession pour la part de cette fraction excédant 40 % de la valeur initiale d’acquisition de ces logements. Au terme de la convention mentionnée à l’article L. 351-2 du présent code relative à ces logements, la fraction du prêt correspondante est intégralement exigible.

II. – En conséquence, après l’alinéa 52, insérer les six alinéas suivants :

« *b bis A*) Au trente-troisième alinéa, les mots « À titre expérimental pendant une durée de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l’accès au logement et un urbanisme rénové, » sont supprimés.

« *b bis B*) Après le trente-troisième alinéa, sont insérés les trois alinéas suivants :

« À l'expiration de la convention d'usufruit relative à l'immeuble ayant fait l'objet d'une cession en nue-propiété, les baux des logements auxquels sont appliqués les plafonds de ressources demeurent jusqu'au départ des locataires en place ainsi que la convention mentionnée à l'article L. 351-2 pour ces seuls logements.

« La cession de la nue-propiété bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les sociétés prévue au 4° du 1 de l'article 207 du code général des impôts lorsque les conditions prévues à ce même article sont remplies.

« Lorsque les logements dont la nue-propiété est cédée appartiennent à un ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un prêt pour sa construction, son acquisition ou son amélioration, la fraction de ce prêt qui leur est imputable devient immédiatement exigible à la date de la cession pour la part de cette fraction excédant 40 % de la valeur initiale d'acquisition de ces logements. Au terme de la convention mentionnée à l'article L. 351-2 du présent code relative à ces logements, la fraction du prêt correspondante est intégralement exigible ; »

« *b bis C*) Au trente-quatrième alinéa, le chiffre : « trois » est remplacé par le chiffre : « six ».

III. – En conséquence, après l'alinéa 68, insérer les six alinéas suivants :

« 16° *bis A* Au trente-cinquième alinéa, les mots « À titre expérimental pendant une durée de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, » sont supprimés ;

« 16° *bis B* Après le trente-cinquième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« À l'expiration de la convention d'usufruit relative à l'immeuble ayant fait l'objet d'une cession en nue-propiété, les baux des logements auxquels sont appliqués les plafonds de ressources demeurent jusqu'au départ des locataires en place ainsi que la convention mentionnée à l'article L. 351-2 pour ces seuls logements.

« La cession de la nue-propiété bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les sociétés prévue au 4° du 1 de l'article 207 du code général des impôts lorsque les conditions prévues à ce même article sont remplies.

« Lorsque les logements dont la nue-propiété est cédée appartiennent à un ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un prêt pour sa construction, son acquisition ou son amélioration, la fraction de ce prêt qui leur est imputable devient immédiatement exigible à la date de la cession pour la part de cette fraction excédant 40 % de la valeur initiale d'acquisition de ces logements. Au terme de la convention mentionnée à l'article L. 351-2 du présent code relative à ces logements, la fraction du prêt correspondante est intégralement exigible. »

« 16° *bis C* Au trente-sixième alinéa, le chiffre « trois » est remplacé par le chiffre « six ». »

IV. – En conséquence, après l’alinéa 101, insérer l’alinéa suivant :

« 24° L’article L. 481-2 est complété par un III ainsi rédigé :

« III. – Les trente et unième à trente-septième alinéas de l’article L. 422-2 sont applicables aux sociétés d’économie mixte pour les logements faisant l’objet de conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Depuis 2006, les bailleurs sociaux qui sont maîtres d’ouvrage peuvent céder en VEFA la nue-propriété des immeubles neufs qu’ils réalisent, tout en conservant l’usufruit.

La loi du 24 mars 2014 pour l’accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a étendu cette possibilité, à titre expérimental pendant une période de cinq ans, aux cessions, par les bailleurs sociaux, de la nue-propriété de biens existants ou à réhabiliter, en limitant cette possibilité aux zones tendues, afin de favoriser le montage d’opérations en centres-villes tout en renforçant les fonds propres des bailleurs.

Les organismes concernés par ce dispositif sont les offices publics de l’habitat, les sociétés anonymes d’habitations à loyer modéré ainsi que les sociétés anonymes coopératives de production d’habitations à loyer modéré et sociétés anonymes coopératives d’intérêt collectif d’habitations à loyer modéré.

Conformément aux objectifs relatifs au développement de la vente de logements sociaux, cet amendement propose de rendre pérenne cette expérimentation, tout en apportant des précisions quant à sa mise en œuvre.

Le I concerne les OPH, le II les sociétés anonymes HLM, le III les coopératives HLM, tandis que le IV étend l’application de cette disposition aux SEM.

ASSEMBLÉE NATIONALE

26 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N ° 2868

présenté par
Mme Do

ARTICLE 28

Après l'alinéa 35, insérer l'alinéa suivant :

« Par dérogation à l'alinéa précédent, lorsque des circonstances locales le justifient, et que l'établissement public territorial ou l'établissement public de coopération intercommunale était collectivité de rattachement de plus de quatre offices publics de l'habitat au 31 décembre 2020, et même si ces offices publics géraient chacun moins de 15 000 logements sociaux à cette même date, le représentant de l'État dans le département autorise le rattachement de deux offices publics de l'habitat à l'établissement concerné qui en fait la demande. Les modalités de d'application de cette dérogation sont précisées par décret. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'objectif de cet amendement est de permettre la prise en compte des particularités locales justifiant, dans certaines situations spécifiques, le maintien du rattachement de deux OPH à un établissement public de coopération intercommunale ou un établissement public territorial sur le territoire duquel plusieurs étaient situés. En effet, la place des établissements publics territoriaux dans le contexte du Grand Paris constitue un vrai sujet, pour ne citer que celui-ci.

Afin de garantir le caractère exceptionnel de cette dérogation, il est proposé de conditionner le bénéfice d'un tel régime à l'appréciation de l'autorité préfectorale.

Le projet de loi doit permettre d'assurer le renforcement de l'efficacité de la gestion des bailleurs sociaux, et que cette efficacité trouve un équilibre avec la responsabilité sociale qui est la leur.

Les projets de fusion d'un trop grand nombre d'acteurs entre eux, mobiliseraient fortement et pour plusieurs années, leurs ressources humaines et financières et obérerait ainsi leur capacité à mener efficacement leurs missions premières : loger, construire, rénover et celles attendues par cette loi en

termes d'efficience et de volumes de production. Aussi, le fait d'intégrer à la loi une telle dérogation apparaît donc comme une mesure d'équilibre essentielle à la pertinence globale de ces nouvelles dispositions.

Cette dérogation doit s'ajouter à celle permise par le seuil de 15 000 logements sociaux gérés par ces offices publics de l'habitat dans la mesure où les spécificités locales de certains offices ne peuvent être réduites à un seuil.

ASSEMBLÉE NATIONALE

26 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N ° 3090

présenté par

Mme Do

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 12, insérer l'article suivant:**

I. – À l'avant-dernier alinéa de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, les mots : « l'approbation du plan » sont remplacés par les mots : « l'arrêt du projet ».

II. – Le I :

– n'est pas applicable aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration ou la révision a été prescrite avant la publication de la présente loi ;

– est applicable à l'élaboration ou la prochaine révision du plan local d'urbanisme prise en application des articles L. 153-31 ou L. 151-34 du code de l'urbanisme.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement a pour objectif d'apporter une sécurité juridique accrue aux plans locaux d'urbanisme quant à la réalisation de leur bilan de consommation d'espace à 10 ans.

En effet, en appliquant strictement le droit actuel, les collectivités sont tenues de réaliser un bilan à 10 ans courant jusqu'au jour de l'approbation du plan local d'urbanisme. Dans les faits, les études permettant la définition du diagnostic territorial sont dans l'immense majorité des cas arrêtées lors de la phase d'arrêt du projet.

ASSEMBLÉE NATIONALE

26 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N ° 3093

présenté par

Mme Do

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 12, insérer l'article suivant:**

I. – À l'avant-dernier alinéa de l'article L. 141-3 du code de l'urbanisme, les mots : « l'approbation » sont remplacés par les mots : « l'arrêt ».

II. – Le I :

– n'est pas applicable aux schémas de cohérence territoriale dont l'élaboration ou la révision a été prescrite avant la publication de la présente loi ;

– est applicable à l'élaboration ou la prochaine révision du schéma de cohérence territoriale prise en application de l'article L. 143-29 du code de l'urbanisme.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement a pour objectif d'apporter une sécurité juridique accrue aux schémas de cohérence territoriale quant à la réalisation de leur bilan de consommation d'espace à 10 ans.

En effet, en appliquant strictement le droit actuel, les établissements porteurs de SCoT sont tenues de réaliser un bilan à 10 ans courant jusqu'au jour de l'approbation du schéma de cohérence territoriale. Dans les faits, les études permettant la définition du diagnostic territorial sont dans l'immense majorité des cas arrêtées lors de la phase d'arrêt du projet.

ASSEMBLÉE NATIONALE

26 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N ° 3097

présenté par

Mme Do

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 5, insérer l'article suivant:**

À l'article L. 122-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les mots : « précise celle qui », sont remplacés par les mots : « peut prévoir qu'une seule de ces personnes ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Une déclaration d'utilité publique (DUP) peut être prononcée au bénéfice de plusieurs maîtres d'ouvrage publics. Cependant, le texte actuel prévoit que les procédures d'expropriation soient ensuite menées obligatoirement par une seule des personnes publiques concernées.

L'unification aux mains d'un seul maître d'ouvrage de l'ensemble des étapes en amont de la déclaration d'utilité publique (constitution d'un unique dossier soumis à enquête publique) est un gage de simplification et donc d'une meilleure information du public. Par contre, à l'issue de la déclaration d'utilité publique, il peut être utile que chaque maître d'ouvrage concerné puisse mener les procédures nécessaires à la mise en oeuvre des expropriations nécessaires au projet dont il est chargé (dossier pour l'enquête parcellaire si elle n'a pas été menée, etc). Cela permettrait de gagner en efficacité opérationnelle une fois l'utilité publique déclarée, tout en conservant l'intérêt d'un dossier unique amont.

Le présent amendement offre donc deux possibilités aux maîtres d'ouvrage pour les expropriations à l'aval : soit elles sont mises en oeuvre par un seul d'entre eux au profit de tous les autres comme le prévoit aujourd'hui le texte, soit elles sont mises en oeuvre par chacun des maîtres d'ouvrage concernés.

ASSEMBLÉE NATIONALE

25 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N ° 3206

présenté par

Mme Do

ARTICLE 28

Après l'alinéa 49, insérer les deux alinéas suivants :

« ac) Après le onzième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« - de fournir, dans le cadre d'une convention avec l'État, tous services à caractère social d'intérêt direct pour les habitants et répondant à des besoins non ou partiellement satisfaits dans les conditions normales du marché ;» ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Alors que les habitants des organismes Hlm sont en attente d'une haute qualité de service et d'un développement de nouvelles formes de services performants et innovants, accompagnant l'évolution des technologies et des modes de vie, l'innovation et l'expérimentation des organismes sont limitées par l'absence de fondement légal pour proposer des services à forte plus-value.

L'objet de la proposition ci-dessus est donc de donner compétence aux organismes Hlm pour intervenir en direct et réaliser des prestations de services utiles à la population, dès lors que ces services ne sont pas déjà fournis à la population, que ce soit par des entreprises ou par des administrations. Il s'agira par exemple de la mise en place de services individualisés d'accompagnement numérique, d'auto-partage, d'enlèvement des encombrants et de recyclage.

ASSEMBLÉE NATIONALE

25 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N ° 3207

présenté par

Mme Do

ARTICLE 28

Après l'alinéa 68, insérer les deux alinéas suivants :

« 16° *bis* A Après le trente-deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Elles peuvent aussi, dans le cadre d'une convention avec l'État, fournir tous services à caractère social d'intérêt direct pour les habitants et répondant à des besoins non ou partiellement satisfaits dans les conditions normales du marché. » ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Alors que les habitants des organismes Hlm sont en attente d'une haute qualité de service et d'un développement de nouvelles formes de services performants et innovants, accompagnant l'évolution des technologies et des modes de vie, l'innovation et l'expérimentation des organismes sont limitées par l'absence de fondement légal pour proposer des services à forte plus-value.

L'objet de la proposition ci-dessus est donc de donner compétence aux organismes Hlm pour intervenir en direct et réaliser des prestations de services utiles à la population, dès lors que ces services ne sont pas déjà fournis à la population, que ce soit par des entreprises ou par des administrations. Il s'agira par exemple de la mise en place de services individualisés d'accompagnement numérique, d'auto-partage, d'enlèvement des encombrants et de recyclage.